

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

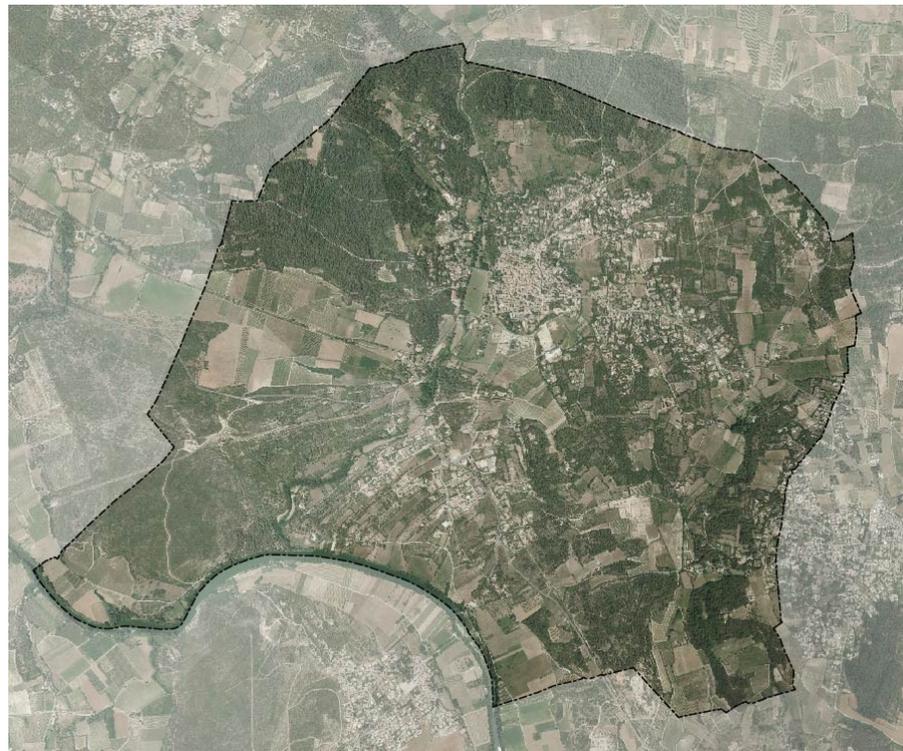
Modification simplifiée n°1



COMMUNE D'AUBAIS

Département du Gard (30)

4 RÈGLEMENT : Partie écrite



PLU approuvé par DCM du 07/11/2011

Modification simplifiée du PLU approuvée par DCM du 20/05/2015

Révision du PLU approuvée par DCM du 21/05/2019

Déclaration de projet portant mise en compatibilité approuvée par DCM du 08/12/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 18/06/2025

Vu pour être annexé à la délibération
Cachet de la Mairie et Signature du Maire :

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGERS AFFERENTES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ.....	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
<i>Zone UA.....</i>	<i>7</i>
<i>Zone UB.....</i>	<i>16</i>
<i>Zone UD.....</i>	<i>28</i>
<i>Zone UE.....</i>	<i>40</i>
<i>Zone US.....</i>	<i>50</i>
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	56
<i>Zone 1AU.....</i>	<i>57</i>
<i>Zone 1AUt.....</i>	<i>62</i>
<i>Zone 2AU.....</i>	<i>66</i>
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	76
<i>Zone A.....</i>	<i>77</i>
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	86
<i>Zone N.....</i>	<i>87</i>
LEXIQUE.....	96
ANNEXE N°1 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES AUX ZONES UA ET UB.....	106
ANNEXE N°2 : ELEMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER ET CONSERVER.....	112
ANNEXE N°3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	114

**TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
DE DANGERS AFFERENTES AUX CANALISATIONS
DE TRANSPORT DE GAZ**

La commune d'Aubais est traversée par l'ouvrage de transport de gaz haute pression exploité par GRTgaz sur les zones urbaines UD, les zones naturelles N et les zones agricoles A.

Il fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, la Servitude d'Utilité Publique (SUP) est annexée au PLU (annexe n°6.2).

Outre l'institution de cette SUP, la canalisation présente des risques potentiels qui donnent lieu à la réalisation d'études de danger (par ses gestionnaires) afin notamment d'assurer au mieux la prévention de ce risque technologique et la protection des personnes qui pourraient y être exposées.

Les études de danger définissent **trois types de zones** (fixées par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels des installations classées soumises à autorisation) :

Canalisation	Diamètre nominal	Pression maximale de service	Distance de la zone de danger		
			Effets Létaux Significatifs (ELS) Zone de danger très grave	Premiers Effets Létaux (PEL) Zone de danger grave	Effets Irréversibles (IRE) Zones de danger significatif
ARTERE DU MIDI : SAINT-MARTIN-DE-CRAU - CRUZY	800	80 bars	300	395	485

Les zones de dangers sont représentées par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU. Elles concernent les zones urbaines UBm, UD, UDa, UDa1 et UDa2, UE, US, les zones à urbaniser 1AUa, 2AUa et 2AUb, les zones agricoles A et Ap, et les zones naturelles N.

Dans ces zones, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques auxquelles le lecteur se reportera en sus du règlement de la zone. En tout état de cause, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER TRÈS GRAVES ET GRAVES : EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS) ET PREMIERS EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (PEL)

Sont interdits sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel, la construction ou l'extension des :

- Établissements recevant du Public de plus de 100 personnes,
- Immeubles de Grande Hauteur,
- Installations Nucléaires de Base.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER SIGNIFICATIFS : EFFETS IRREVERSIBLES(IRE)

A une distance inférieure ou égale à la distance des Effets Irréversibles (IRE) des ouvrages, tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, dès le stade d'avant-projet sommaire, doit être consulté par :

GRTgaz - Pôle Exploitation Rhône Méditerranée – Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des Territoires

33 rue Pétrequin – BP6407

69413 Lyon Cedex 06

RAPPELS

Les ouvrages sont assujettis à l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de danger des installations classées.

Le Maître d'ouvrage du projet doit tenir compte dans l'Etude de Danger, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur ces derniers.

Le code de l'Environnement impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guide Unique des réseaux » ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT) ;
- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés comme concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.**

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE

PLU D'AUBAIS



TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes d'Aubais, recouvrant notamment le noyau médiéval. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments.

La zone UA est concernée :

- par les périmètres de protection du Château d'Aubais et du Plan Taurin classés Monuments Historiques.
- le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.7).

RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À 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 l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- Les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- Les changements de vocation des garages et des remises situées en rez-de-chaussée des immeubles, s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place de stationnement par logement au sein de la même unité foncière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (icpe) ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées, de camping-cars, de camions aménagés, de mobil-homes quelle qu'en soit la durée ;
- Les carrières ;

- Les éoliennes ;
- Les installations photovoltaïques au sol ainsi que sur tout support, hormis les toitures.

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

Dans toute la zone UA :

- Les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat sont admises sous condition qu'elles n'entraînent de nuisances inacceptables, de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises, sous condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- La réhabilitation d'entrepôts existants à la date d'approbation du PLU est admise dès lors qu'elle est nécessaire et liée à l'activité principale et à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- Les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles sont admis mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et qui permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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 limite de propriété et du domaine public.

Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. La boîte siphonide devra se situer en limite de propriété et du domaine public.

Eaux pluviales

- ❖ **Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe**, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales conformément aux conditions de fonctionnement hydraulique et aux exutoires de la situation avant aménagement. Ils devront assurer le renvoi des eaux vers le réseau public les collectant.
- ❖ **En l'absence de réseaux d'eaux pluviales structurant (caniveau, collecteur enterré,...), le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.** Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.
- ❖ En cas d'absence d'exutoire par la présence de murs ou toute autre singularité obstruant l'écoulement des eaux, l'aménageur devra définir la zone subissant des nuisances pour un événement de référence (crue centennale ou autre). Toute construction dans la zone impactée ou la réalisation de remblais sera interdite.
- ❖ Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- ❖ L'évacuation des eaux par infiltration est interdite.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :

- ❖ Pour les projets engendrant une création de plus d'un logement, un volume de rétention équivalent **soit à 100 l/m² de surface imperméabilisée**, ou tout autre prescription émise par les services de la MISE 30 (Mission inter-service de l'Eau), augmenté dans le cas de cuvette de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site d'assiette du projet.
- Les dispositifs de rétention seront réglés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite équivalent à 7l/s/ha imperméabilisé.
- Afin d'assurer son entretien et limiter les risques de colmatage, l'ajutage minimal devra respecter un diamètre de 100 mm pouvant être « bridé » par une plaque perforée ou boulonnée et démontable d'un diamètre minimal de 50 mm.

Il conviendra également de respecter les prescriptions définies pour la zone 2 (Zones urbanisées denses) du « Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (pièce n°6.4.5).

ARTICLE UA 5 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

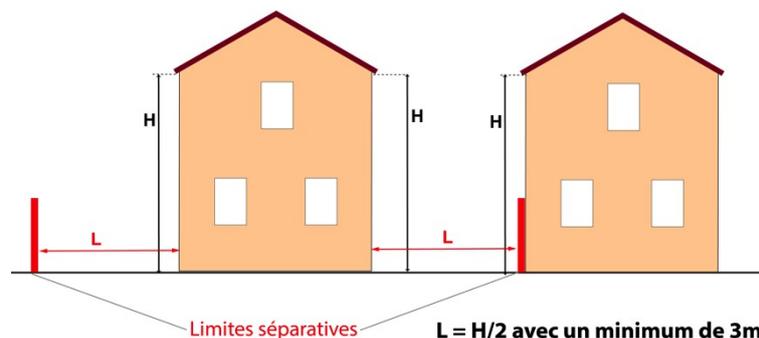
Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus dans les travaux d'aménagement de la voirie ou d'enfouissement des réseaux.

RÈGLES EN MATIÈRE DE CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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

À moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, les nouvelles constructions seront 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 mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les bassins des piscines enterrées et hors-sol (hors plages) devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou de reconstruction effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants.
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel n'excédera pas 9 mètres au faîtage.

Toutefois, afin de respecter une harmonie de hauteur avec les bâtiments mitoyens existants, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur des bâtiments mitoyens.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Il conviendra de respecter les prescriptions architecturales définies dans le « Cahier de prescriptions architecturales » joint en annexe du règlement (Annexe n°1).

Travaux portant sur les constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Dans le cas de constructions nouvelles

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à la cohérence d'une séquence urbaine et/ou aux caractères culturels et historiques des espaces bâtis ou non bâtis environnants.

Éléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques et ne pas les surplomber.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Toitures

La pente des toitures en tuiles se situera entre 25 et 30%.

Les toitures terrasses en acrotère avec relevé sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 1/3 de la surface de la toiture.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. En cas de mur-bahut, les murs devront être enduits des deux côtés et être harmonisés avec le bâti existant environnant. Les finitions devront être réalisées en même temps que la construction principale.

Les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales.

Divers

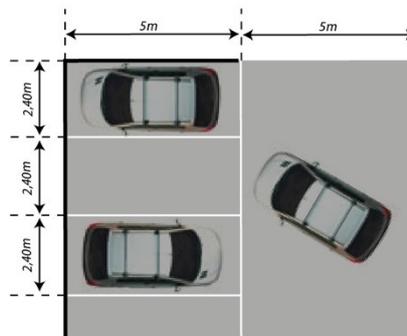
Les cuves à combustibles extérieures aux constructions devront être enterrées.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux-roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25m² par place (y compris les accès et les dégagements).

Schéma indicatif



	Norme imposée pour les nouvelles constructions	Dispositions particulières
Habitat	1 place par tranche de 80m ² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur et avec un minimum d'une place par logement.	Pour les constructions de logements locatifs sociaux, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs sociaux, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur.	
Bureaux	1 place par tranche de 35m ² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur.	
Commerces	Non réglementé	Non réglementé
Artisanat	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur.	Pour les livraisons : <ul style="list-style-type: none"> – si la surface de réserves est ≤200m² : non réglementé – si la surface de réserves est >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserve doit être aménagée.
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement.	

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

Stationnement vélo

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'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, 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.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE



PLU D'AUBAIS

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il devra être réalisé sur le terrain privatif un emplacement réservé au stockage des containers à ordures ménagères.

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE

PLU D'AUBAIS



ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UB** correspond à une zone mixte privilégiant une forte densité, en continuité du centre ancien.

La zone UB comprend un **secteur UBm** relatif à la maison de retraite pour lequel des dispositions spécifiques sont élaborées.

L'aménagement de cette zone doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

La zone **UB** est concernée par :

- le risque inondation qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Moyen Vidourle (Cf. annexe 6.6).
- le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.7).
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- les périmètres de protection du Château d'Aubais et du Plan Taurin classés Monuments Historiques.
- Le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur le plan des Servitudes d'Utilité Publiques (INT1 à l'annexe n°6.2.2 du PLU), qui fait l'objet d'autorisations spécifiques du Maire.

RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ne respectant pas les conditions définies à l'article UB2 ;
- Les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l'article UB2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ne respectant pas les conditions définies à l'article UB2 ;
- Les changements de vocation des garages et des remises situées en rez-de-chaussée des immeubles, s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place de stationnement par logement au sein de la même unité foncière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (icpe) ne respectant pas les conditions définies à l'article UB2 ;

- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées, de camping-cars, de camions aménagés, de mobil-homes quelle qu'en soit la durée ;
- Les carrières ;
- Les éoliennes.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Moyen Vidourle joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité aux documents graphiques et en annexes du PLU :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du PPRI Moyen Vidourle. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans toute la zone UB :

- Les opérations d'habitat comprenant la réalisation de plus de 10 logements doivent intégrer au minimum 20% de logements locatifs sociaux (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure, à partir de 0,5 inclus.
- Les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat sont admises sous condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises sous condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La réhabilitation d'entrepôts existants à la date d'approbation du PLU est admise dès lors qu'elle est nécessaire et liée à l'activité principale et à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- Les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles sont admis mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Les constructions et utilisations du sol non interdites à l'article UB1 doivent respecter les dispositions définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

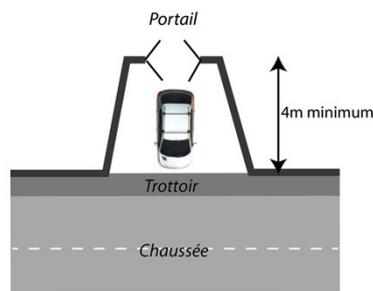
ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'une rénovation, une réhabilitation ou une nouvelle construction a pour effet d'augmenter le nombre de logements, les portails devront être obligatoirement implantés à au moins 4 mètres de la limite de la propriété, de l'emprise publique ou de ce qui s'y substitue pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, et ainsi ne pas gêner la circulation.

Toute construction devra se tenir à un minimum de 4 mètres de l'accès.



Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**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. Le compteur doit être en limite de propriété et du domaine public, au plus court de la conduite de distribution publique.

Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux pluviales**Dans la zone UB :**

- ❖ **Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales conformément aux conditions de fonctionnement hydraulique et aux exutoires de la situation avant aménagement. Ils devront assurer le renvoi des eaux vers le réseau public les collectant.**
- ❖ **En l'absence de réseaux d'eaux pluviales structurant (caniveau, collecteur enterré,...), le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.** Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.
- ❖ En cas d'absence d'exutoire par la présence de murs ou toute autre singularité obstruant l'écoulement des eaux, l'aménageur devra définir la zone subissant des nuisances pour un événement de référence (crue centennale ou autre). Toute construction dans la zone impactée ou la réalisation de remblais sera interdite.
- ❖ Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- ❖ L'évacuation des eaux par infiltration est interdite.

Dans le secteur UBm :

- ❖ **Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales conformément aux conditions de fonctionnement hydraulique et aux exutoires de la situation avant aménagement. Ils devront assurer le renvoi des eaux vers le réseau public les collectant.**
- ❖ En cas d'absence d'exutoire par la présence de murs ou toute autre singularité obstruant l'écoulement des eaux, l'aménageur devra définir la zone subissant des nuisances pour un événement de référence (crue centennale ou autre). Toute construction dans la zone impactée ou la réalisation de remblais sera interdite.
- ❖ Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- ❖ Si la nature du terrain le permet, les bassins de rétention pourront être aménagés suivant un principe d'infiltration vers le milieu récepteur.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :

- ❖ **Pour les opérations modifiant une construction existante ou/et créant un seul logement** : il s'agit de limiter le coefficient d'imperméabilisation des sols, ainsi les surfaces imperméables projetées supplémentaires seront compensées par la création d'un volume de rétention équivalent à :

Dans la zone UB :

- Pour l'augmentation des surfaces imperméabilisées de 20 à 40% par rapport à l'état existant : **50 l/m² imperméabilisé supplémentaire** ;
- Pour l'augmentation des surfaces imperméabilisées supérieures ou égales à 40% par rapport à l'état existant : **100 l/m² imperméabilisé supplémentaire.**
- Les dispositifs de rétention seront régulés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite : 7l/s/ha imperméabilisé.

Dans le secteur UBm :

- Pour l'augmentation des surfaces imperméabilisées de 15 à 30% par rapport à l'état existant : **50 l/m² imperméabilisé supplémentaire** ;
- Pour l'augmentation des surfaces imperméabilisées supérieures ou égales à 30% par rapport à l'état existant : **100 l/m² imperméabilisé supplémentaire.**
- En cas de compensation par un bassin d'infiltration, le volume de rétention estimé sera majoré de 30%.
- Les dispositifs de rétention seront régulés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite : 7l/s/ha imperméabilisé.

- ❖ **Pour les autres projets** : création d'un volume de rétention équivalent soit à **100 l/m² imperméabilisé** ou tout autre prescription émise par les services de la MISE 30 (Mission inter-service de l'Eau), augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet.

- ❖ Dans la zone UB et le secteur UBm, les dispositifs de rétention seront régulés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite suffisamment faible afin de représenter les caractéristiques du sol initial. Toutefois le débit de fuite sera calculé afin de permettre la vidange du bassin en moins de 36 heures.

Afin d'assurer son entretien et limiter les risques de colmatage, l'ajutage minimal devra respecter un diamètre de 100 mm pouvant être « bridé » par une plaque perforée ou boulonnée et démontable d'un diamètre minimal de 50 mm.

Il conviendra également de respecter les prescriptions définies pour la zone 2 (Zones urbanisées denses) du « Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (pièce n°6.4.5).

La vidange des piscines doit s'effectuer dans le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines, ni sur le domaine public.

L'utilisation des ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés qui jouxtent les routes départementales et la voie verte, pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, aménagement visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

ARTICLE UB 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus dans les travaux d'aménagement de la voirie ou d'enfouissement des réseaux.

RÈGLES EN MATIÈRE DE CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES**ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;
- soit en retrait par rapport à l'alignement de 2 mètres minimum.

En bordure des routes départementales, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 2 mètres.

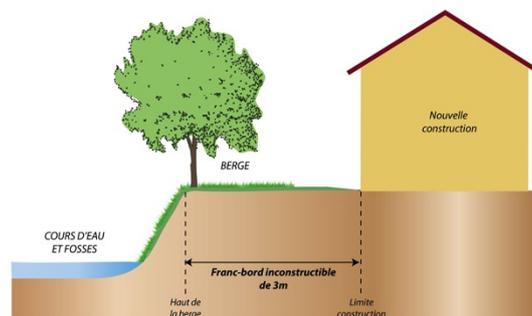
Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le bassin des piscines enterrées et hors-sol doit respecter les mêmes dispositions que les constructions.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

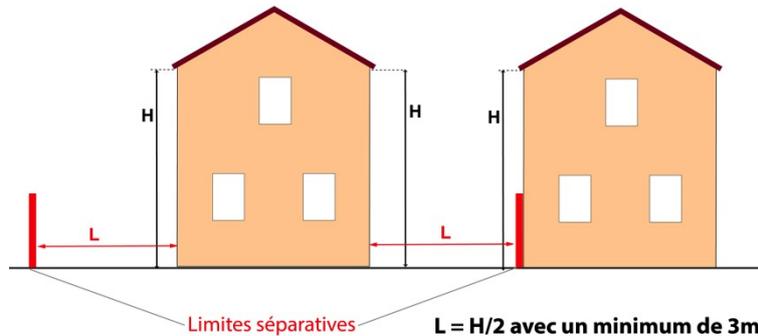
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés :

En bordure des cours d'eau et des fossés, un franc bord inconstructible d'au moins 3 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Tous remblais sont interdits sauf les travaux ou intervention sur les terrains concernés respectant un équilibre remblais/déblais avec une analyse hydraulique justifiant de l'absence d'incidences sur les écoulements.



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

À moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, les constructions seront 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 mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les bassins des piscines enterrées et hors-sol (hors plages) devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants ;
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBm, l'emprise au sol maximale est fixée à 80% du terrain d'assiette.

Dans le secteur UBm, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel n'excédera pas 9 mètres au faîtage.

En cas de toiture terrasse, la hauteur est fixée à 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UBm, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel n'excédera pas 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage. En cas de toiture-terrasse la hauteur n'excèdera pas 12,5 mètres au sommet de l'acrotère.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Il conviendra de respecter les prescriptions architecturales définies dans le « Cahier de prescriptions architecturales » joint en annexe du règlement (Annexe n°1).

Travaux portant sur les constructions existantes :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans le cas de constructions nouvelles :

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à la cohérence d'une séquence urbaine et/ou aux caractères culturels et historiques des espaces bâtis ou non bâtis environnants.

Éléments en façades et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques et ne pas les surplomber.
- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- Les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Clôtures :

Les clôtures devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. En cas de mur-bahut, les murs devront être enduits des deux côtés et être harmonisés avec le bâti existant environnant. Les finitions devront être réalisées en même temps que la construction principale.

Les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le franc bord inconstructible d'au moins 3 mètres à partir du haut des berges des cours d'eau et des fossés, les créations ou reconstructions de clôtures seront autorisées à une distance de 3 mètres minimum depuis le haut de la berge.

Les créations ou reconstructions de clôtures devront être transparentes aux écoulements. Un mur-bahut de 0,20 mètre de hauteur pourra être autorisé s'il comporte des éléments permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Toitures :

La pente des toitures en tuiles se situera entre 25 et 30%.

Les toitures terrasses en acrotère avec relevé sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 1/3 de la surface de la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les commerces dans le secteur du Cluz (parcelles cadastrées section A n°1030 et 1028).

Divers :

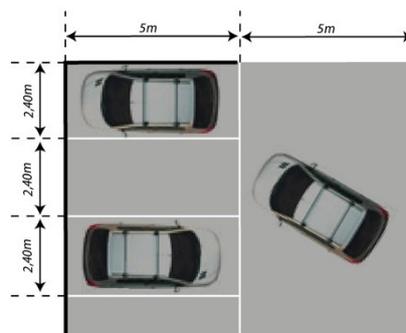
Les cuves à combustibles extérieures aux constructions devront être enterrées.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux-roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25m² par place (y compris les accès et les dégagements).

Schéma indicatif



	Norme imposée pour les nouvelles constructions	Dispositions particulières
Habitat	1 place par tranche de 80m ² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur et avec un minimum d'une place par logement.	Pour les constructions de logements locatifs sociaux, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs sociaux, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur.	
Bureaux	1 place par tranche de 35m ² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur.	
Commerces	Non règlementé	Non règlementé
Artisanat	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur.	Pour les livraisons : <ul style="list-style-type: none"> – si la surface de réserve est ≤200m² : non règlementé – si la surface de réserve est >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserve doit être aménagée.
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement. En secteur UBm : une place pour deux lits.	

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

Stationnement vélo

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'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, 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.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

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

Les constructeurs devront réaliser sur le terrain privatif un emplacement réservé au stockage des containers à ordures ménagères.

Performances énergétiques

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

PLU D'AUBAIS



ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE

ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD correspond à une zone urbaine mixte sur le plan de la morphologie urbaine.

Elle comporte cinq secteurs :

- **Le secteur UD** raccordé aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable ;
- **Le secteur UDa** correspondant aux zones non desservies par l'assainissement collectif ;
- **Le secteur UDa1** correspondant au quartier des Romarins non desservi par l'assainissement collectif et dont les sols présentent une inaptitude à recevoir l'assainissement autonome.
- **Le secteur UDa2** correspondant au quartier de Garrigouille non desservi par l'assainissement collectif et dont la desserte en eau potable est limitée.
- **Le secteur UDb** correspondant au quartier de Garrigouille desservi par l'assainissement collectif avec une desserte en eau potable limitée.

L'aménagement de cette zone doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

Les secteurs de la zone UD sont concernés par :

- Le risque inondation qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Moyen Vidourle (Cf. Annexe 6.6).
- Le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. Annexe 6.7).
- Les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- Les zones de prudence liée aux lignes électriques haute tension auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.
- Les périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues et du champ captant du Liverna qui font l'objet, à ce titre, de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. Annexe 6.2).
- Les périmètres de protection du Château d'Aubais et du Plan Taurin classés Monuments Historiques.
- Le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur le plan des Servitudes d'Utilité Publiques (INT1 à l'annexe n°6.2.2 du PLU), qui fait l'objet d'autorisations spécifiques du Maire.

RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI du Moyen Vidourle joint en annexe du PLU ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ne respectant pas les conditions définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ne respectant pas les conditions définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ne respectant pas les conditions définies à l'article UD2 ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées, de camping-cars, de camions aménagés, de mobil-homes quelle qu'en soit la durée ;
- Les carrières ;
- Les éoliennes ;
- Les installations photovoltaïques au sol ainsi que sur tout support, hormis les toitures.

Sont également interdites dans les secteurs UDa1, UDa2 et UDb :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, excepté les piscines, les garages et les autres annexes définis à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI Moyen Vidourle joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

Dans les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension repérées sur les documents graphiques du PLU :

L'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite (hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants).

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

Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité aux documents graphiques et en annexes du PLU :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du PPRI Moyen Vidourle. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Les constructions et utilisations du sol non interdites à l'article UD1 doivent respecter les dispositions définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les piscines enterrées et hors-sol sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées sur une unité foncière bâtie.
- Les garages sont autorisés dans la limite de 25m² d'emprise au sol ;
- Les autres annexes sont autorisées dans la limite de 15m² d'emprise au sol ;

Dans les secteurs UD et UDa :

Sont admis sous condition de compatibilité avec l'habitat :

- Les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat sous condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les réhabilitations d'entrepôts existants à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale, et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines.

- L'adaptation, la réfection des constructions existantes destinées à l'activité agricole à la date d'approbation du PLU, sous condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- Les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs UDa1, UDa2 et UDb :

- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, est admise une extension dans la limite de 20m² de surface plancher supplémentaire, une seule fois et sans création de nouveau logement.

RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

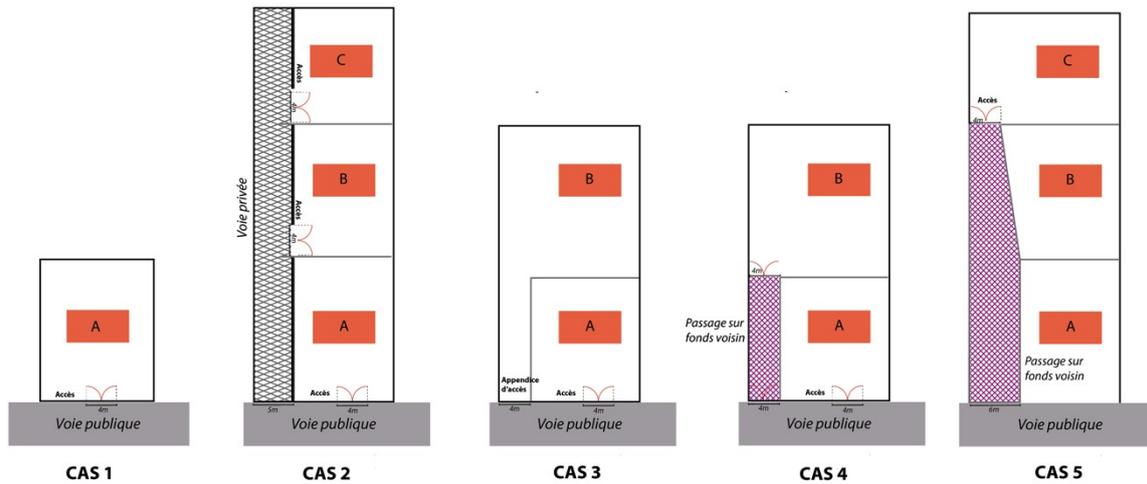
Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. La largeur de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées ne doit pas être inférieure à 4 mètres de chaussée (hors trottoirs).

Plusieurs cas peuvent se présenter :

- L'accès direct sur une voie publique (cas 1 et 2) ;
- Deux constructions sont réalisées en double front : la largeur de la voie privée est de 5 mètres (cas 2) ;
- Une construction est réalisée en double front : la largeur de l'appendice d'accès est de 4 mètres (cas 3).
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4 et 5) :
 - dans le cas d'une construction réalisée en double front, avec passage sur fond voisin, la largeur de la voie à prévoir est au minimum de 4m (cas 4) ;
 - à partir de 3 constructions réalisées en double front, avec passage sur fond voisin, et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de la voie est au minimum de 6m (cas 5) ;
 - au-delà de 4 constructions, une aire de retournement pourra être requise, selon une appréciation au cas par cas, afin de répondre aux critères de sécurité.



Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Accès

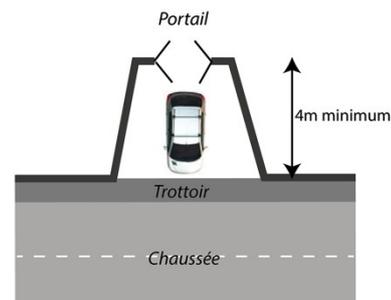
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

Les portails doivent être implantés à au moins 4 mètres de la limite de la propriété, de l'emprise publique ou de ce qui s'y substitue pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, et ainsi ne pas gêner la circulation.

Toute construction devra se tenir à un minimum de 4 mètres de l'accès.



ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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. Le compteur doit être en limite de propriété et du domaine public, au plus court de la conduite de distribution publique.

Eaux usées

- **Dans les secteurs UD et UDb**, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- **Dans les secteurs UDa, UDa1 et UDa2** : les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux pluviales

- ❖ **Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales conformément aux conditions de fonctionnement hydraulique et aux exutoires de la situation avant aménagement. Ils devront assurer le renvoi des eaux vers le réseau public les collectant.**
- ❖ En cas d'absence d'exutoire par la présence de murs ou toute autre singularité obstruant l'écoulement des eaux, l'aménageur devra définir la zone subissant des nuisances pour un évènement de référence (cru centennale ou autre). Toute construction dans la zone impactée ou la réalisation de remblais sera interdite.
- ❖ Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- ❖ Si la nature du terrain le permet, les bassins de rétention pourront être aménagés suivant un principe d'infiltration vers le milieu récepteur.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :

- ❖ **Pour les opérations modifiant une construction existante ou/et créant un seul logement** : il s'agit de limiter le coefficient d'imperméabilisation des sols, ainsi les surfaces imperméables projetées supplémentaires seront compensées par la création d'un volume de rétention équivalent à :
 - Pour l'augmentation des surfaces imperméabilisées de 15 à 30% par rapport à l'état existant : **50 l/m² imperméabilisé supplémentaire.**
 - Pour l'augmentation des surfaces imperméabilisées supérieures ou égales à 30% par rapport à l'état existant : **100 l/m² imperméabilisé supplémentaire.**
 - En cas de compensation par un bassin d'infiltration, le volume de rétention estimé sera majoré de 30%.
 - Les dispositifs de rétention seront réglés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite : 7l/s/ha imperméabilisé.
- **Pour les autres projets** : création d'un volume de rétention équivalent soit à **100 l/m² imperméabilisé** ou tout autre prescription émise par les services de la MISE 30 (Mission inter-service de l'Eau), augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet.

Il conviendra également de respecter les prescriptions définies pour la zone 3 (Autres zones urbanisées) du « Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (pièce n°6.4.5).

La vidange des piscines doit s'effectuer dans le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines, ni sur le domaine public.

L'utilisation des ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés qui jouxtent les routes départementales et la voie verte, pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, aménagement visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus dans les travaux d'aménagement de la voirie ou d'enfouissement des réseaux.

RÈGLES EN MATIÈRE DE CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

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

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les nouvelles constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies tout en respectant un recul de 3 mètres par rapport à la limite de propriété.

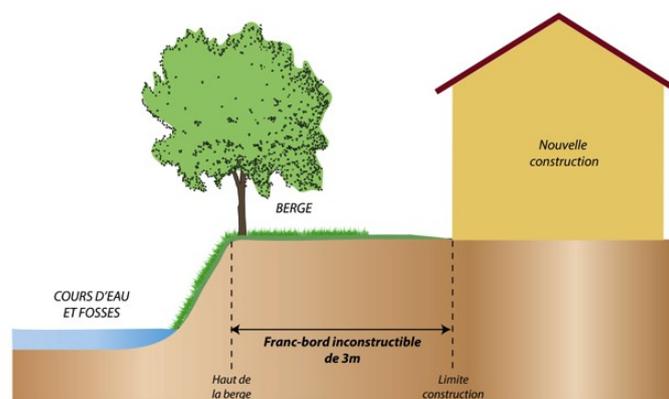
Le bassin des piscines enterrées et hors-sol doit respecter les mêmes dispositions que les constructions.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des nouvelles constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

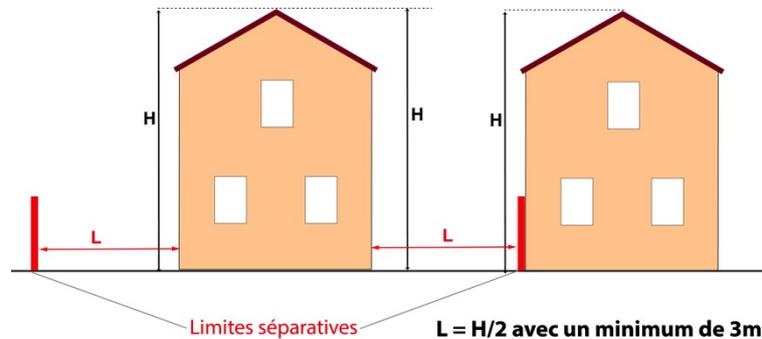
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés :

En bordure des cours d'eau et des fossés, un franc bord inconstructible d'au moins 3 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Tous les remblais sont interdits sauf les travaux ou intervention sur les terrains concernés respectant un équilibre remblais/déblais avec une analyse hydraulique justifiant de l'absence d'incidences sur les écoulements.



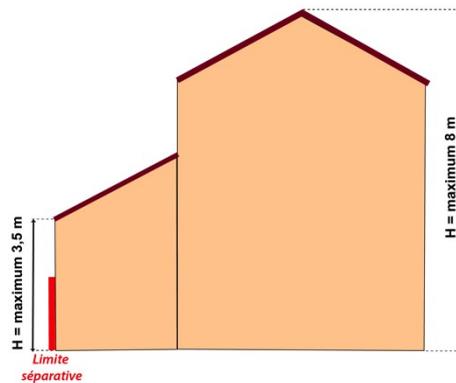
ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ❖ **Dans l'ensemble de la zone**, à minima, la distance comptée horizontalement de tout point d'une nouvelle construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.



- ❖ **Dans le secteur UD :**

En zone UD, l'implantation en limite séparative peut être admise sous réserve que tout point de la construction directement accolé à la limite de propriété ne dépasse pas 3,50m de hauteur et que le linéaire des constructions ne dépasse pas 6 mètres de long par limites séparatives.



Les bassins de tous types de piscines enterrées et hors-sol (hors plages) devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des nouvelles constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 6 mètres.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes (garages, local piscine, abri jardin,...) de moins de 3 mètres de hauteur au faîtage et de moins de 15m² d'emprise au sol.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à :

- **30% du terrain d'assiette dans le secteur UD ;**
- **20% du terrain d'assiette dans les secteurs UDa, UDa1 et UDa2 et UDb.**

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des nouvelles constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 8 mètres au faîtage.

En cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UD, la hauteur des constructions en extension et des annexes, édifiées en limites séparatives, n'excédera pas la hauteur de 3,50 mètres en tout point accolé à la limite séparative.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Travaux portant sur les constructions existantes :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Éléments en façades et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques et ne pas les surplomber.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Clôtures :

Les clôtures sur voies publiques seront constituées :

- soit d'un mur-bahut de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, dans la limite de deux mètres de hauteur totale (le niveau de référence sera celui du terrain).
- soit d'un grillage sans mur-bahut de 2 mètres maximum.

Les clôtures devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. En cas de mur-bahut, les murs devront être enduits des deux côtés et être harmonisés avec le bâti existant environnant. Les finitions devront être réalisées en même temps que la construction principale.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales.

Les talus et murs, y compris les murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long et leur traitement.

Dans le franc bord inconstructible d'au moins 3 mètres à partir du haut des berges des cours d'eau et des fossés, les créations ou reconstructions de clôtures devront être transparentes aux écoulements. Un mur-bahut de 0,20 mètre de hauteur pourra être autorisé.

En limite de zones agricoles (A) et naturelles (N), les clôtures devront être doublées d'une haie vive.

Toitures :

La pente des toitures en tuiles se situera entre 25 et 30%.

Les toitures terrasses en acrotère avec relevé sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 1/3 de la surface de la toiture.

Divers :

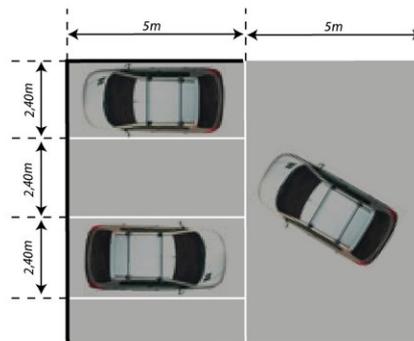
Les cuves à combustibles extérieures aux constructions devront être enterrées.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux-roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25m² par place (y compris les accès et les dégagements).

Schéma indicatif



	Norme imposée pour les nouvelles constructions	Dispositions particulières
Habitat	1 place par tranche de 80m ² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur et avec un minimum de deux places par logement.	Pour les constructions de logements locatifs sociaux, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs sociaux, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur.	
Bureaux	1 place par tranche de 35m ² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur.	
Commerces	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur.	Pour les livraisons : <ul style="list-style-type: none"> – si la surface de réserve est ≤200m² : non réglementé. – si la surface de réserve est >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.

Artisanat	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur.	Pour les livraisons : – si la surface de réserve est ≤200m ² : non réglementé. – si la surface de réserve est >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserve doit être aménagée.
Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement.	

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

Stationnement vélo

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'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Toute nouvelle unité foncière bâtie doit posséder au moins :

- **30% d'espaces libres dans le secteur UD ;**
- **40% d'espaces libres dans les secteurs UDa, UDa1, UDa2 et UDb.**

La moitié de ces espaces libres (50%) devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des espaces verts et ou des aires de jeux ouverts au public devront être créés à raison de 10% minimum de la superficie de l'opération concernée.

Les nouvelles constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de un pour un.

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions nouvelles, seront déplacés et replantés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

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

Il devra être réalisé sur le terrain privatif un emplacement réservé au stockage des containers à ordures ménagères.

Performances énergétiques

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE correspond à la zone d'activités de l'Oreille et au bâtiment de l'ancienne cave coopérative.

Elle comprend **un secteur UEph** destinée à accueillir un parc photovoltaïque sur le site de l'ancienne décharge. L'utilisation de cette unité foncière ne pouvant supporter en raison de l'état du sous-sol aucun projet de construction d'habitat ou industriel.

La zone UE est concernée par :

- le risque inondation en partie qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Moyen Vidourle (Cf. annexe 6.6).
- le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.7).
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.

RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI du Moyen Vidourle joint en annexe du PLU ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

- Le stationnement de caravanes isolées, de camping-cars, de camions aménagés, de mobil-homes quelle qu'en soit la durée ;
- Les carrières ;
- Les éoliennes ;
- Les piscines enterrées et les piscines hors-sol qui ont un bassin d'une superficie supérieure à 10m² ;
- Les installations photovoltaïques au sol ainsi que sur tout support, hormis les toitures, excepté dans le secteur UEph.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI Moyen Vidourle joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

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

Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité aux documents graphiques et en annexes du PLU :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du PPRI Moyen Vidourle. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Les constructions et utilisations du sol non interdites à l'article UE doivent respecter les dispositions définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

Sont autorisées dans la zone UE (excepté dans le secteur UEph):

- La reconstruction à l'identique des constructions ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme sinistrées, antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- Les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Sont uniquement autorisés dans le secteur UEph :

- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de la centrale de production d'énergie photovoltaïque.

RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. La largeur de l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation ne doit pas être inférieure à 6 mètres de chaussée.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

Accès

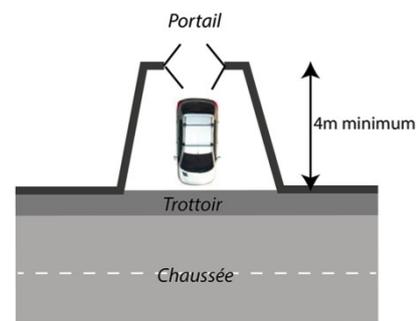
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

Les portails doivent être implantés à au moins 4 mètres de la limite de la propriété, de l'emprise publique ou de ce qui s'y substitue pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, et ainsi ne pas gêner la circulation.

Toute construction devra se tenir à un minimum de 4 mètres de l'accès.



ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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. Le compteur doit être en limite de propriété et du domaine public, au plus court de la conduite de distribution publique.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Les fosses toutes eaux et champs d'épandage seront à construire en fonction de la qualité des sols.

Eaux pluviales

- ❖ **Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales conformément aux conditions de fonctionnement hydraulique et aux exutoires de la situation avant aménagement. Ils devront assurer le renvoi des eaux vers le réseau public les collectant.**
- ❖ En cas d'absence d'exutoire par la présence de murs ou toute autre singularité obstruant l'écoulement des eaux, l'aménageur devra définir la zone subissant des nuisances pour un évènement de référence (crue centennale ou autre). Toute construction dans la zone impactée ou la réalisation de remblais sera interdite.
- ❖ Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- ❖ Si la nature du terrain le permet, les bassins de rétention pourront être aménagés suivant un principe d'infiltration vers le milieu récepteur.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :

- **Pour les opérations modifiant une construction existante ou/et créant un seul logement : il s'agit de limiter le coefficient d'imperméabilisation des sols, ainsi les surfaces imperméables projetées supplémentaires seront compensées par la création d'un volume de rétention équivalent à :**
 - Pour l'augmentation des surfaces imperméabilisées de 15 à 30% par rapport à l'état existant : **50 l/m² imperméabilisé supplémentaire ;**
 - Pour l'augmentation des surfaces imperméabilisées supérieures ou égales à 30% par rapport à l'état existant : **100 l/m² imperméabilisé supplémentaire.**
 - En cas de compensation par un bassin d'infiltration, le volume de rétention estimé sera majoré de 30%.
 - Les dispositifs de rétention seront régulés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite : 7l/s/ha imperméabilisé.
- **Pour les autres projets : création d'un volume de rétention équivalent soit à 100 l/m² imperméabilisé** ou tout autre prescription émise par les services de la MISE 30 (Mission inter-service de l'Eau), augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet.

Il conviendra également de respecter les prescriptions définies pour la zone 3 (Autres zones urbanisées) du « Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (pièce n°6.4.5).

La vidange des piscines doit s'effectuer dans le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines, ni sur le domaine public.

ARTICLE UE 5 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus dans les travaux d'aménagement de la voirie ou d'enfouissement des réseaux.

RÈGLES EN MATIÈRE DE CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

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

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

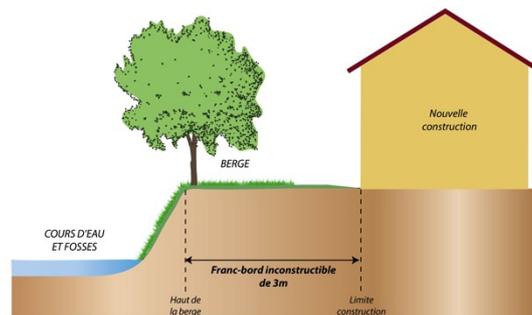
- 15 mètres de l'axe des voies départementales.
- 8 mètres de l'axe des autres voies tout en respectant un recul de 3 mètres par rapport à la limite de propriété.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

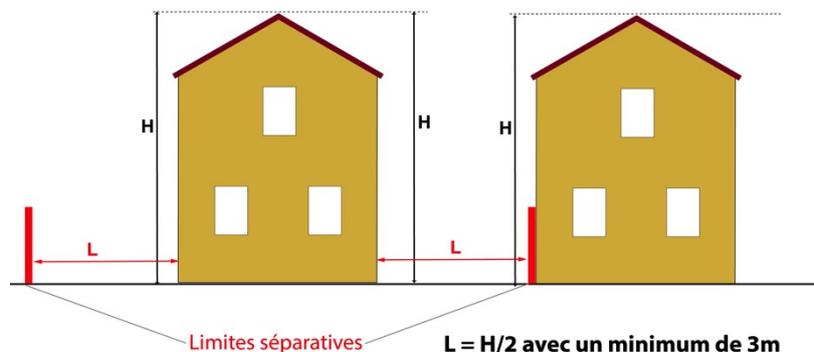
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés :

En bordure des cours d'eau et des fossés, un franc bord inconstructible d'au moins 3 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Tous les remblais sont interdits sauf les travaux ou intervention sur les terrains concernés respectant un équilibre remblais/déblais avec une analyse hydraulique justifiant de l'absence d'incidences sur les écoulements.



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

À moins que la construction à édifier ne joute la limite séparative, les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 70% du terrain d'assiette.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des nouvelles constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faîtage.

En cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est de 8 mètres au sommet de l'acrotère.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Éléments en façades et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Matériaux :

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

4. RÈGLEMENT

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

Publicité et enseignes :

Le nombre d'enseigne est limité à 3 par établissement. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.

Clôtures :

Les clôtures sur voies publiques seront constituées :

- soit d'un mur-bahut de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, dans la limite de deux mètres de hauteur totale (le niveau de référence sera celui du terrain hors remblais)
- soit d'un grillage sans mur-bahut de 2 mètres maximum

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le franc bord inconstructible d'au moins 3 mètres à partir du haut des berges des cours d'eau et des fossés, les créations ou reconstructions de clôtures seront autorisées à une distance de 3 mètres minimum depuis la berge et devront être transparentes aux écoulements. Un mur-bahut de 0,20 mètre de hauteur pourra être autorisé.

En limite de zones agricoles (A) et naturelles (N), les clôtures devront être doublées d'une haie vive.

Toitures :

La pente des toitures en tuiles se situera entre 25 et 30%.

Divers :

Les cuves à combustibles extérieures aux constructions devront être enterrées.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les emplacements de stationnement doivent être accessibles de la voie et des espaces ouverts au public, et doivent être effectivement utilisables par leurs usagers.

	Norme imposée pour les nouvelles constructions	Dispositions particulières
Bureaux	1 place par tranche de 35m ² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur	
Commerces	1 place 50m ² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur	Pour les livraisons : – si les surfaces de réserve sont ≤200m ² : non réglementé; – si les surfaces de réserve sont >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserve doit être aménagée.
Artisanat	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur	
Entrepôts	1 place par tranche de 400m ² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur	
Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement	

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Stationnement vélo :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les marges de recul fixées à l'article UE6 et à l'article UE7 seront plantées d'arbres.

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain et devra être positionnée en bordure de voie. Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

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

Il devra être réalisé sur le terrain privatif un emplacement réservé au stockage des containers à ordures ménagères.

Performances énergétiques

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

ZONE US

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

La zone US est concernée par :

- le risque inondation en partie qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Moyen Vidourle (Cf. annexe 6.6).
- le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.7).
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.

RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées, de camping-cars, de camions aménagés, de mobil-homes quelle qu'en soit la durée ;
- les carrières ;
- les éoliennes ;
- les piscines.

~~— les installations photovoltaïques au sol, ainsi que sur tout support hormis les toitures.~~

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Moyen Vidourle joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

Dans le périmètre de protection de 100 mètres repéré aux documents graphiques :

Toute nouvelle construction destinée à l'habitation et à l'accueil de public est interdite.

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

Sont autorisées **les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'être nécessaire au traitement des eaux usées.**

Sont autorisés **les installations photovoltaïques nécessaires à la station d'épuration.**

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Les constructions et utilisations du sol non interdites à l'article US1 doivent respecter les dispositions définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**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 limite de propriété du domaine public.

Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux pluviales

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :

Création d'un volume de rétention équivalant soit à 100l/m² imperméabilisé ou toute autre prescription édictée par les services de la MISE 30 (Mission Inter-service de l'Eau), augmenté dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention lié à la topographie du site assiette du projet.

Si la nature du terrain le permet, les bassins de rétention pourront être aménagés suivant un principe d'infiltration vers le milieu récepteur.

Il conviendra également de respecter les prescriptions définies pour la zone 3 (Autres zones urbanisées) du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (pièce n°6.4.5).

ARTICLE US 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

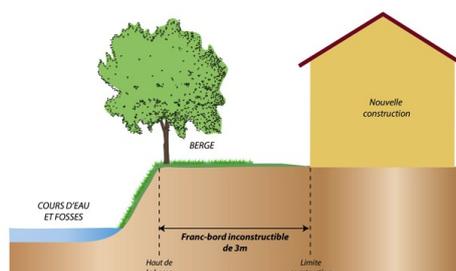
Non règlementé.

RÈGLES EN MATIÈRE DE CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES**ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés :

En bordure des cours d'eau et des fossés, un franc bord inconstructible d'au moins 3 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Tous remblais sont interdits sauf les travaux ou intervention sur les terrains concernés respectant un équilibre remblais/déblais



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

Non règlementé.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Clôtures

Les clôtures sur voies publiques seront constituées:

- soit d'un mur-bahut de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, dans la limite de deux mètres de hauteur totale (le niveau de référence sera celui de la voie)
- soit d'un grillage sans mur-bahut de 2 mètres maximum

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le franc bord inconstructible d'au moins 3 mètres à partir du haut des berges des cours d'eau et des fossés, les créations ou reconstructions de clôtures devront être transparentes aux écoulements. Un mur-bahut de 0,20 mètre de hauteur pourra être autorisé.

En limite de zones naturelles (N), les clôtures devront être doublées d'une haie vive.

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

4. RÈGLEMENT

ARTICLE US 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les marges de recul fixées à l'article US6 seront plantées d'arbres.

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain et devra être positionnée en bordure de voie.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

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

Non règlementé.

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE

PLU D'AUBAIS



TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics (notamment l'assainissement) et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé et à dominante d'habitat.

Il s'agit des secteurs des Eounes et du Pioch.

Elle comprend **un secteur 1AUa correspondant au quartier de Saint-Nazaire** qui ne sera pas raccordé au réseau d'assainissement public.

L'aménagement de ces secteurs devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

La zone 1AU est concernée par :

- le risque inondation qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Moyen Vidourle (Cf. annexe 6.6).
- le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.7).
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- les périmètres de protection du Château d'Aubais, du Plan Taurin et de la chapelle Saint-Nazaire classés Monuments Historiques.

RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article 1AU2 suivant ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées, de camping-cars, de camions aménagés, de mobil-homes quelle qu'en soit la durée ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;

4. RÈGLEMENT

- les carrières ;
- les éoliennes ;
- Les piscines enterrées et les piscines hors-sol qui ont un bassin d'une superficie supérieure à 10m² ;
- Les installations photovoltaïques au sol, ainsi que sur tout support hormis les toitures.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI Moyen Vidourle joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toute opération d'aménagement d'ensemble et nouvelle construction est conditionnée à :

- Une modification ou à une révision du PLU.
- La réalisation de la nouvelle station d'épuration et des travaux de raccordements associés, excepté pour le secteur 1AUa.
- Une ressource en eau potable de capacité suffisante.
- La prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

Peuvent néanmoins être admises :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité aux documents graphiques et en annexes du PLU :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du PPRI Moyen Vidourle. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Les constructions et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU1 doivent respecter les dispositions définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE 1AU 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus dans les travaux d'aménagement de la voirie ou d'enfouissement des réseaux.

RÈGLES EN MATIÈRE DE CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

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 ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE



ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE

PLU D'AUBAIS



ZONE 1AUt

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUt correspondant au lieu-dit « chemin de Cardione » est réservée à des activités de tourisme et de loisirs de faible densité devant respecter le cadre environnemental.

En raison de l'inexistence des équipements publics et de la qualité environnementale du site, l'urbanisation ne pourra intervenir que dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

Dans cette attente, seules pourront être admises des extensions mesurées des constructions existantes.

La zone 1AUt est concernée par :

- le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.7).

RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions,
- Les extensions des constructions destinées à l'habitation si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article 1AUt2 ;
- Les extensions des constructions destinées à l'hébergement hôtelier si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article 1AUt2 ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Le stationnement de caravanes isolées, de camping-cars, de camions aménagés, de mobil-homes quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravane ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol, ainsi que sur tout support hormis les toitures.
- Les éoliennes.

ARTICLE 1AUt 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Peuvent être admis, à condition d'être réalisés dans le cadre d'un aménagement global et cohérent de l'ensemble de la zone 1AUt et d'être nécessaire aux activités de tourisme et de loisirs déjà présentes sur la zone :

- Les extensions mesurées des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, destinées à l'hébergement hôtelier et à leurs activités connexes (restaurant, équipements de sports et de loisirs,...) qui leurs sont nécessaires dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire ainsi que les installations, travaux et aménagements.
- L'extension mesurée des chalets dans la limite de 5m² d'emprise au sol supplémentaire par chalet.
- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition :
 - o d'être strictement nécessaire au fonctionnement des activités présentes sur le site ;
 - o que la surface de plancher totale de la construction n'excède pas un total de 150m².
- Les annexes à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier (tels que abris de jardin, abris voiture, local technique...) dans la limite de 15m² d'emprise au sol et à condition de s'implanter à une distance de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation ou du bâtiment d'hébergement hôtelier existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- Les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- La reconstruction à l'identique des constructions, ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme et sinistrées, antérieurement à la date d'approbation du PLU, est autorisée.

RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE 1AUt 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non règlementé.

ARTICLE 1AUt 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1AUt 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus dans les travaux d'aménagement de la voirie ou d'enfouissement des réseaux.

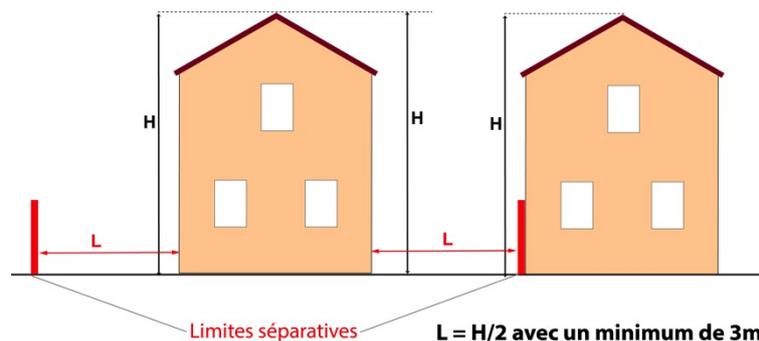
RÈGLES EN MATIÈRE DE CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES**ARTICLE 1AUt 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les voies internes des opérations d'ensemble.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE 1AUt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUt 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions mesurées des constructions existantes destinées à l'hébergement hôtelier et à leurs activités connexes ne devront pas dépasser 100 m² d'emprise au sol supplémentaire.

L'extension mesurée des chalets ne devra pas dépasser 5m² d'emprise au sol supplémentaire par chalet.

L'extension limitée des habitations existantes ne devra pas dépasser au total 150m² de surface de plancher.

Les annexes à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier ne devront pas dépasser 15m² d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUt 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 6 mètres au faîtage, et 4 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

ARTICLE 1AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Clôtures :

Les clôtures devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. Elles ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUt 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Les emplacements de stationnement doivent être accessibles de la voie et des espaces ouverts au public, et doivent être effectivement utilisables par leurs usagers.

ARTICLE 1AUt 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues.

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

Les constructions devront réserver sur le terrain privatif un emplacement réservé au stockage des containers à ordures ménagères.

Performances énergétiques

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à une zone mixte privilégiant une forte densité, en continuité du centre ancien. Il s'agit du secteur de l'Argilier.

Elle comporte deux secteurs qui présentent des hauteurs différentes :

- le secteur 2AUa situé au nord de la zone inondable ;
- le secteur 2AUb situé au sud de la zone inondable.

L'aménagement de cette zone doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

La zone 2AU est concernée par :

- le risque inondation qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Moyen Vidourle (Cf. annexe 6.6).
- le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.7).
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- les périmètres de protection du Château d'Aubais et du Plan Taurin classés Monuments Historiques.

RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l'article 2AU2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat ne respectant pas les conditions définies à l'article 2AU2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 2AU2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;

- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées, de camping-cars, de camions aménagés, de mobil-homes quelle qu'en soit la durée ;
- les carrières ;
- les éoliennes ;
- les installations photovoltaïques au sol, ainsi que sur tout support hormis les toitures ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Moyen Vidourle joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

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

Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité aux documents graphiques et en annexes du PLU :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du PPRi Moyen Vidourle. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans l'ensemble de la zone 2AU, peuvent être admises :

- **Les nouvelles constructions (y compris les piscines et les piscines hors-sol qui ont un bassin d'une superficie supérieure à 10m²), installations, travaux et aménagements non mentionnés à l'article 2AU1 à condition :**
 - qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ;
 - que le programme d'habitat prévoit la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).
- Les constructions destinées au commerce sous condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines.

- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- Les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Les constructions et utilisations du sol non interdites à l'article 2AU1 doivent respecter les dispositions définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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. Le compteur doit être en limite de propriété et du domaine public, au plus court de la conduite de distribution publique.

Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux pluviales

- ❖ **Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales conformément aux conditions de fonctionnement hydraulique et aux exutoires de la situation avant aménagement. Ils devront assurer le renvoi des eaux vers le réseau public les collectant.**
- ❖ En cas d'absence d'exutoire par la présence de murs ou toute autre singularité obstruant l'écoulement des eaux, l'aménageur devra définir la zone subissant des nuisances pour un événement de référence (cru centennale ou autre). Toute construction dans la zone impactée ou la réalisation de remblais sera interdite.
- ❖ Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- ❖ Si la nature du terrain le permet, les bassins de rétention pourront être aménagés suivant un principe d'infiltration vers le milieu récepteur.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :

- **Toute urbanisation ou imperméabilisation, quelque soit sa superficie, devra respecter la création d'un volume de rétention équivalent à 100 l/m² de surface imperméabilisée, augmenté dans le cas de cuvette de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site d'assiette du projet.**
- Les dispositifs de rétention seront réglés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite : 7l/s/ha imperméabilisé. Toutefois le débit de fuite sera calculé afin de permettre la vidange du bassin en moins de 36 heures.
- Afin d'assurer son entretien et limiter les risques de colmatage, l'ajutage minimal devra respecter un diamètre de 100 mm pouvant être « bridé » par une plaque perforée ou boulonnée et démontable d'un diamètre minimal de 50 mm.

Il conviendra également de respecter les prescriptions définies pour la zone 4 (Zones urbanisables) du « Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (pièce n°6.4.5).

L'utilisation des ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés qui jouxtent les routes départementales et la voie verte, pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, aménagement visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

ARTICLE 2AU 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus dans les travaux d'aménagement de la voirie ou d'enfouissement des réseaux.

RÈGLES EN MATIÈRE DE CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;
- soit en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées de 2 mètres minimum.

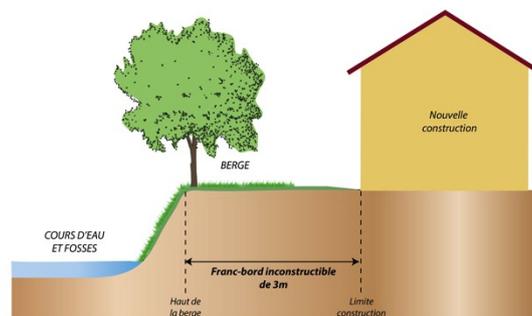
Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le bassin des piscines enterrées et hors-sol doit respecter les mêmes dispositions que les constructions.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

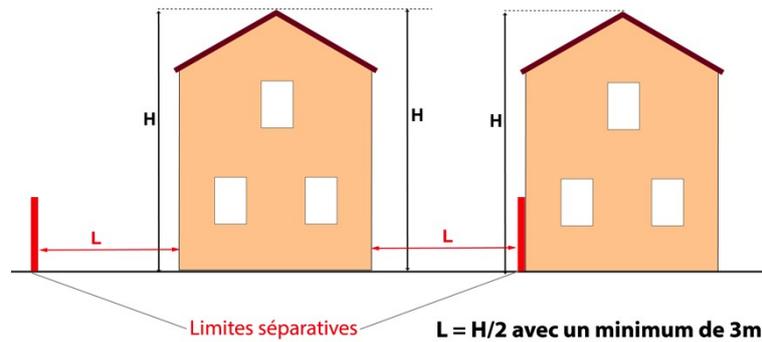
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés :

En bordure des cours d'eau et des fossés, un franc bord inconstructible d'au moins 3 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Tous remblais sont interdits sauf les travaux ou intervention sur les terrains concernés respectant un équilibre remblais/déblais avec une analyse hydraulique justifiant de l'absence d'incidences sur les écoulements.



ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, les constructions seront 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 mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les bassins des piscines enterrées et hors-sol (hors plages) devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 80% du terrain d'assiette.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 2AUa, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel n'excédera pas 7 mètres au faîtage et 6 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur des bâtiments destinés aux commerces n'excédera pas 9 mètres au faîtage ou 8 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Dans le secteur 2AUb, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel n'excédera pas 8 mètres au faîtage et 7 mètres au sommet de l'acrotère.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à la cohérence d'une séquence urbaine et/ou aux caractères culturels et historiques des espaces bâtis ou non bâtis environnants.

Éléments en façades et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques, ni les surplomber.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

Clôtures :

Les clôtures sur voies publiques seront constituées :

- soit d'un mur-bahut de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, dans la limite de deux mètres de hauteur totale (le niveau de référence sera celui de la voie) ;
- soit d'un grillage sans mur-bahut de 2 mètres maximum.

Les clôtures devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. En cas de mur-bahut, les murs devront être enduits des deux côtés et être harmonisés avec le bâti existant environnant. Les finitions devront être réalisées en même temps que la construction principale.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le franc bord inconstructible d'au moins 3 mètres à partir du haut des berges des cours d'eau et fossés, les créations ou reconstructions de clôtures devront être transparentes aux écoulements. Un mur-bahut de 0,20 mètre de hauteur pourra être autorisé.

Toitures :

La pente des toitures en tuiles se situera entre 25 et 30%.

Les toitures terrasses en acrotère avec relevé sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 1/3 de la surface de la toiture.

Des dispositions différentes concernant les toitures terrasses pourront être étudiées concernant les bâtiments commerciaux.

Divers :

Les cuves à combustibles extérieures aux constructions devront être enterrées

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE



Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les emplacements de stationnement doivent être accessibles de la voie et des espaces ouverts au public, et doivent être effectivement utilisables par leurs usagers.

	Norme imposée pour les nouvelles constructions	Dispositions particulières
Habitat	1 place par tranche de 80m ² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur et avec un minimum de deux places par logement.	Pour les constructions de logements locatifs sociaux, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs sociaux, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur.	
Bureaux	1 place par tranche de 35m ² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur.	
Commerces	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur.	Pour les livraisons : <ul style="list-style-type: none"> – si la surface de réserve est ≤200m² : non réglementé – si la surface de réserve est >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserve doit être aménagée.
Artisanat	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur.	
Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement.	

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

Stationnement vélo :

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'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des espaces verts et/ou des aires de jeux ouverts au public doivent être créés à raison de 10% minimum de la superficie de l'opération ou des opérations d'aménagement d'ensemble.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

4. RÈGLEMENT

ARTICLE 2AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructeurs devront réaliser sur le terrain privatif un emplacement réservé au stockage des containers à ordures ménagères.

Performances énergétiques

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE

PLU d'AUBAIS



TITRE4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Cette zone comprend un **secteur Ap** destiné à être protégé de toute construction pour des raisons paysagères et/ou de protection des périmètres de captage.

La zone A est concernée par :

- le risque inondation qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Moyen Vidourle (Cf. annexe 6.6).
- le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.7).
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- les zones de prudence liée aux lignes électriques haute tension auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.
- les périmètres de protection du Château d'Aubais, du Plan Taurin et de la chapelle Saint-Nazaire classés Monuments Historiques.
- les périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues et du champ captant du Liverna qui font l'objet, à ce titre, de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).
- des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques (plans de zonage) : il s'agit de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI du Moyen Vidourle joint en annexe du PLU ;
- les constructions nouvelles destinées à l'habitation ainsi que les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et forestière si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

PLU D'AUBAIS



ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (exceptés les entrepôts agricoles) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non nécessaires à l'activité agricole ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées, de camping-cars, de camions aménagés, de mobil-homes quelle qu'en soit la durée ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, de bateaux ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux définis à l'article A2 ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol, ainsi que sur tout support hormis les toitures ;
- les piscines couvertes, enterrées et les piscines hors-sol qui ont un bassin d'une superficie supérieure à 10m².

Dans le secteur Ap, sont également interdits :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Moyen Vidourle joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 du présent règlement.

Dans les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension repérées sur les documents graphiques du PLU :

L'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite (hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants).

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique aux documents graphiques :

Sont interdits tous travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité aux documents graphiques et en annexe du PLU :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A1 doivent respecter les dispositions du PPRI Moyen Vidourle. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Les constructions et utilisations du sol non interdites à l'article A1 doivent respecter les dispositions définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone A, (excepté dans le secteur Ap) :

- Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sous condition qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- A condition de ne pas porter atteinte à l'équilibre des paysages (vue, lisibilité, harmonie des lieux) et des milieux naturels, les abris légers non pérennes et démontables, liées à l'activité pastorale, dans la limite de 300m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur totale ;
- Les élevages soumis ou non au régime des installations classées, sous condition qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres de la limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat et de loisirs ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone tels que la lutte contre les inondations, et sous réserve des conditions éventuellement prévues par le plan de prévention du risque inondation. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...) ;
- Les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature ;
- La reconstruction à l'identique des constructions ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme et sinistrées, antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - o à condition que la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 100 m² ;
 - o 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 300m² de surface de plancher. Toutes les extensions devront être réalisées en une seule fois sans création de logement supplémentaire.

- Les annexes à l'habitation (tels que les garages, les abris de jardin, les abris voiture, les locaux des piscines...) dans la limite de 15m² d'emprise au sol, excepté les piscines, et à condition de s'implanter à une distance de 8 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
- Les piscines enterrées et hors-sol, non couvertes, en tant qu'annexes à l'habitation, dans la limite de 60m²d'emprise au sol et sous réserve d'être implantées à une distance de 8 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone Aet Ap :

- La restauration des capitelles et des murets en pierre sèche fin de préserver le patrimoine historique.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique aux documents graphiques :

Sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

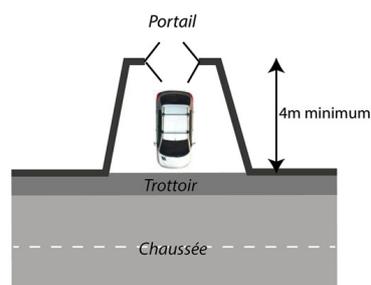
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

Les portails doivent être implantés à au moins 4 mètres de la limite de la propriété ou de l'emprise publique pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie et ainsi ne pas gêner la circulation publique.

Toute construction devra se tenir à un minimum de 4 mètres de l'accès.



ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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. Le compteur doit être en limite de propriété et domaine public, au plus court de la conduite de distribution publique.

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

Le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions, notamment :

- les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) sont soumises à déclaration en Mairie (article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales).
- les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaires...) sont soumises à autorisation préfectorale à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Tout prélèvement, puits et forage à usage domestique doit être déclaré en Mairie. En outre, le puits et le forage doivent être situés au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert.

Il convient de se référer au Règlement Sanitaire Départemental défini par arrêté préfectoral du 15 septembre 1983.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux pluviales

- ❖ **Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales conformément aux conditions de fonctionnement hydraulique et aux exutoires de la situation avant aménagement. Ils devront assurer le renvoi des eaux vers le réseau public les collectant.**
- ❖ En cas d'absence d'exutoire par la présence de murs ou toute autre singularité obstruant l'écoulement des eaux, l'aménageur devra définir la zone subissant des nuisances pour un évènement de référence (crue centennale ou autre). Toute construction dans la zone impactée ou la réalisation de remblais sera interdite.
- ❖ Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- ❖ Si la nature du terrain le permet, les bassins de rétention pourront être aménagés suivant un principe d'infiltration vers le milieu récepteur.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :

- ❖ L'imperméabilisation devra être fortement limitée notamment en amont des zones inondables.
- ❖ Tout projet d'une superficie de plus de 200 m² de surfaces imperméabilisées devra faire l'objet d'une compensation suivant un ratio de 100 l/m² supplémentaire.

Il conviendra également de respecter les prescriptions définies pour la zone 3 (Autres zones urbanisées) du « Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (pièce n°6.4.5).

L'utilisation des ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés qui jouxtent les routes départementales et la voie verte, pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, aménagement visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

ARTICLE A 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

RÈGLES EN MATIÈRE DE CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

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

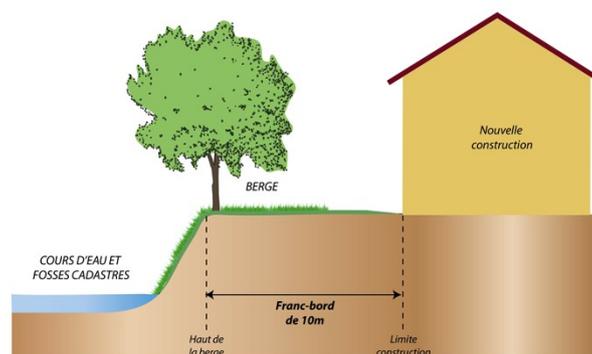
Sauf indication contraire portée aux documents graphiques (plans de zonage) :

- Les constructions nouvelles et les piscines creusées doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des voies départementales.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des autres voies tout en respectant un recul de 3 mètres par rapport à la limite de propriété. Les piscines enterrées et hors-sol non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être implantées à l'alignement.

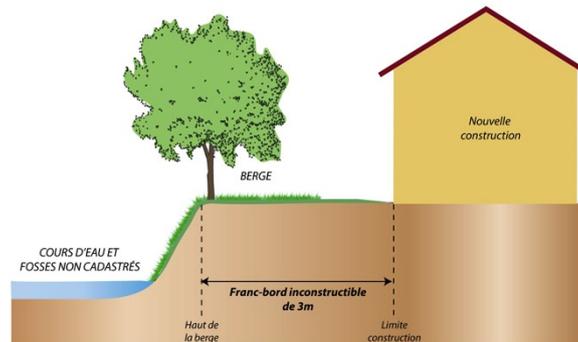
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés cadastrés :

En bordure des cours d'eau et des fossés cadastrés, un franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Tous remblais sont interdits sauf les travaux ou intervention sur les terrains concernés respectant un équilibre remblais/déblais avec une analyse hydraulique justifiant de l'absence d'incidences sur les écoulements.

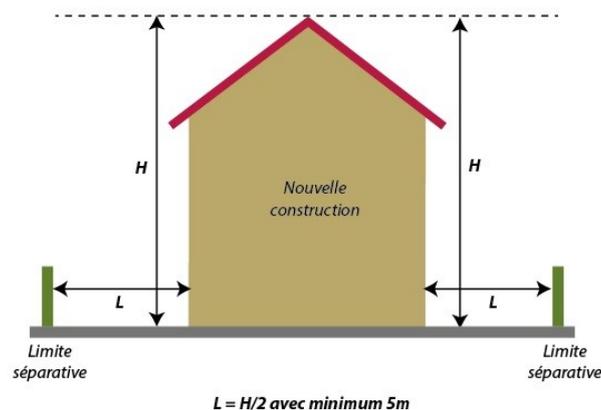


Implantation des constructions par rapport aux fossés non cadastrés :

En bordure des fossés non cadastrés, un franc bord inconstructible d'au moins 3 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Tous remblais sont interdits sauf les travaux ou intervention sur les terrains concernés respectant un équilibre remblais/déblais avec une analyse hydraulique justifiant de l'absence d'incidences sur les écoulements.

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (ou piscine) au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à 5 mètres.



Les marges de recul ne s'appliquent pas aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

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

Les constructions, sauf les annexes à l'habitation, situées sur une même unité foncière doivent être implantées à au moins 8 mètres les unes par rapport aux autres.

Les annexes à l'habitation doivent s'implanter à une distance de 8 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les abris légers et démontables liées à l'activité pastorale ne pourront pas dépasser 300m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8 mètres au faîtage. Cette hauteur peut être portée à 9 mètres au faîtage pour les hangars agricoles.

La hauteur totale des abris légers et démontables liées à l'activité pastorale ne pourra pas dépasser 3,50 mètres.

La hauteur des annexes à l'habitation est fixée à 2,50 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Travaux portant sur les constructions existantes :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Éléments en façades et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques et de ne pas les surplomber.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Implantation :

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Volumétrie :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Aspect de la construction :

Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Clôtures :

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage) sans muret et sans fondations de 2 mètres de hauteur totale. Elles devront être doublées de haies vives en limite de zone urbaine (U).

Dans le franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres à partir du haut des berges des cours d'eau et des fossés cadastrés, les créations ou reconstructions de clôtures seront autorisées à une distance de 3 mètres minimum depuis la berge et devront être transparentes aux écoulements. Un mur-bahut de 0,20 mètre de hauteur pourra être autorisé.

Toitures :

La pente des toitures en tuiles se situera entre 25 et 30%.

Les toitures terrasses en acrotère avec relevé ne sont pas autorisées.

Divers :

Les cuves à combustibles extérieures aux constructions devront être enterrées.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Les emplacements de stationnement doivent être accessibles de la voie et des espaces ouverts au public, et doivent être effectivement utilisables par leurs usagers.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 2 mètres par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

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

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE

PLU D'AUBAIS



performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels. La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

La zone N est concernée par :

- le risque inondation qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Moyen Vidourle (Cf. annexe 6.6).
- le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.7).
- les périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues et du champ captant du Liverna qui font l'objet, à ce titre, de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).
- les périmètres de protection du Château d'Aubais, du Plan Taurin et de la chapelle Saint-Nazaire classés Monuments Historiques.
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- les zones de prudence liée aux lignes électriques haute tension auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.
- le périmètre de protection de 100 mètres autour du secteur affecté à la station de traitement des eaux usées, repéré sur les documents graphiques.
- des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques (plans de zonage) : il s'agit de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

La zone comprend des éléments de patrimoine, identifiés sur les documents graphiques, à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI du Moyen Vidourle joint en annexe du PLU ;
- Les constructions destinées à l'habitat, excepté dans les conditions définies à l'article N2 suivant ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;

4. RÈGLEMENT

- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (exceptées celles admises à l'article N2) ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravane ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et ceux répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Le stationnement de caravanes isolées, de camping-cars, de camions aménagés, de mobil-homes quelle qu'en soit la durée ;
- L'exploitation des carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les piscines couvertes, enterrées et les piscines hors-sol qui ont un bassin d'une superficie supérieure à 10m² ;
- Les piscines sur une unité foncière non-bâties.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Moyen Vidourle joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

Dans les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension repérées sur les documents graphiques du PLU :

L'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite (hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants).

Dans le rayon de 100 mètres autour du secteur affecté par la station de traitement des eaux usées, les constructions destinées à l'habitation et les bâtiments recevant du public sont également interdits.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique aux documents graphiques :

Sont interdits tous travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article 2.

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

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, délimité aux documents graphiques et en annexes du PLU :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N1 doivent respecter les dispositions du PPRI Moyen Vidourle. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées aux documents graphiques du PLU :

Les constructions et utilisations du sol non interdites à l'article N1 doivent respecter les dispositions définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisés :

- Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sous condition qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les travaux de restauration des éléments de bâti repérés aux documents graphiques, sans changement de destination, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.
- La reconstruction à l'identique des constructions ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme et sinistrées, antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - à condition que la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 100 m² ;
 - 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 300m² de surface de plancher. Toutes les extensions devront être réalisées en une seule fois sans création de logement supplémentaire.
- Les annexes à l'habitation (tels que les abris de jardin, les abris voiture, les locaux de piscine...) dans la limite de 15m² de surface de plancher, excepté les piscines, et à condition de s'implanter à une distance de 8 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
- Les piscines non couvertes enterrées et hors-sol, en tant qu'annexes à l'habitation, sur les unités foncières supportant une habitation, dans la limite de 60m² d'emprise au sol et sous réserve d'être implantée à une distance de 8 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- Les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- La restauration des capitelles et des murets en pierre sèche fin de préserver le patrimoine historique.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique aux documents graphiques :

Sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

Rappel : dans l'ensemble de la zone, les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés.

RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

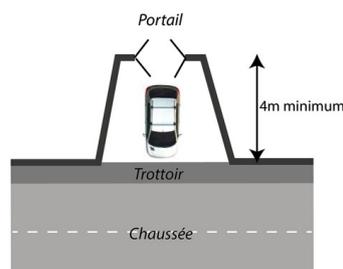
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

Les portails doivent être implantés à au moins 4 mètres de la limite de la propriété, de l'emprise publique ou de ce qui s'y substitue pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, et ainsi ne pas gêner la circulation.

Toute construction devra se tenir à un minimum de 4 mètres de l'accès.



ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**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. Le compteur doit être en limite de propriété et du domaine public, au plus court de la conduite de distribution publique.

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

Le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions, notamment :

- les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) sont soumises à déclaration en Mairie (article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales).
- les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaires...) sont soumises à autorisation préfectorale à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Tout prélèvement, puits et forage à usage domestique doit être déclaré en Mairie. En outre, le puits et le forage doivent être situés au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert.

Il convient de se référer au Règlement Sanitaire Départemental défini par arrêté préfectoral du 15 septembre 1983.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux pluviales

- ❖ **Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales conformément aux conditions de fonctionnement hydraulique et aux exutoires de la situation avant aménagement. Ils devront assurer le renvoi des eaux vers le réseau public les collectant.**
- ❖ En cas d'absence d'exutoire par la présence de murs ou toute autre singularité obstruant l'écoulement des eaux, l'aménageur devra définir la zone subissant des nuisances pour un évènement de référence (crue centennale ou autre). Toute construction dans la zone impactée ou la réalisation de remblais sera interdite.
- ❖ Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- ❖ Si la nature du terrain le permet, les bassins de rétention pourront être aménagés suivant un principe d'infiltration vers le milieu récepteur.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :

- ❖ L'imperméabilisation devra être fortement limitée notamment en amont des zones inondables.
- ❖ Tout projet d'une superficie de plus de 200 m² de surfaces imperméabilisées devra faire l'objet d'une compensation suivant un ratio **de 100 l/m² supplémentaire.**

Il conviendra également de respecter les prescriptions définies pour la zone 3 (Autres zones urbanisées) du « Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (pièce n°6.4.5).

L'utilisation des ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés qui jouxtent les routes départementales et la voie verte, pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, aménagement visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

ARTICLE N 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

RÈGLES EN MATIÈRE DE CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

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

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques :

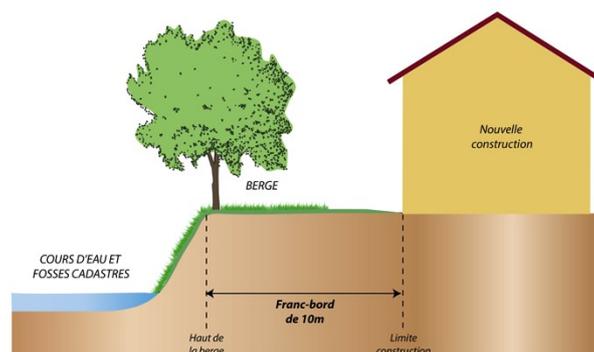
- les constructions nouvelles et les piscines creusées doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des voies départementales.
- les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des autres voies, tout en respectant un recul de 3 mètres par rapport à la limite de propriété. Les piscines enterrées et hors-sol non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage.
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

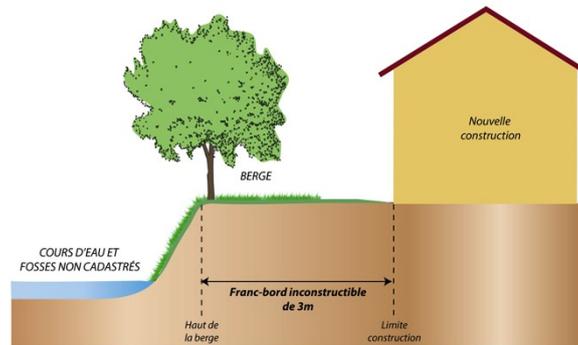
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés cadastrés :

En bordure des cours d'eau et des fossés cadastrés, un franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Tous remblais sont interdits sauf les travaux ou intervention sur les terrains concernés respectant un équilibre remblais/déblais avec une analyse hydraulique justifiant de l'absence d'incidences sur les écoulements.

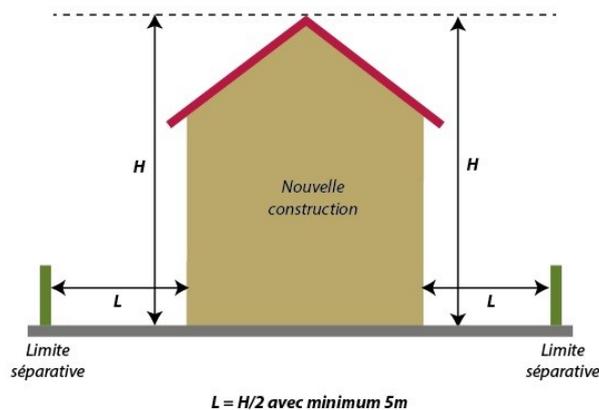


Implantation des constructions par rapport aux fossés non cadastrés :

En bordure des fossés non cadastrés, un franc bord inconstructible d'au moins 3 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Tous remblais sont interdits sauf les travaux ou intervention sur les terrains concernés respectant un équilibre remblais/déblais avec une analyse hydraulique justifiant de l'absence d'incidences sur les écoulements.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage.
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 5 mètres au faitage et 3,50 mètres pour les serres tunnels liées à l'activité pastorale.

La hauteur des annexes à l'habitation est fixée à 2,50 mètres au faitage.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette limitation de hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Travaux portant sur les constructions existantes :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Éléments en façades et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas les surplomber.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

Clôtures :

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage) sans muret et sans fondations de 2 mètres de hauteur totale. Elles devront être doublées de haies vives en limite de zone urbaine.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits, seules sont admises les clôtures légères sans muret ni fondation.

Toitures :

La pente des toitures en tuiles se situera entre 25 et 30%.

Les toitures terrasses en acrotère avec relevé ne sont pas autorisées.

Divers :

Les cuves à combustibles extérieures aux constructions devront être enterrées.

Éléments de patrimoine à protéger et conserver :

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement sont à protéger et conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement (Annexe n°2).

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Les emplacements de stationnement doivent être accessibles de la voie et des espaces ouverts au public, et doivent être effectivement utilisables par leurs usagers.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

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

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

LEXIQUE

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. À défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (liste d'exemples non exhaustive : abris à bois, abris de jardin, piscines, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole, notamment, ne sont pas des annexes.

Les piscines ne répondent pas aux mêmes règles d'emprise au sol que les annexes dans ce présent règlement.

Arbre tige / haute tige :

Arbre qui a été conduit pour obtenir un tronc, dont la tête est formée entre 1,80 m et 2,50 m pour les très hautes tiges. Ils sont mesurés par rapport à la circonférence du tronc en cm à 1 mètre du sol.

Bassin d'infiltration

Bassin destiné à récupérer les eaux pluviales et qui permettent l'infiltration des eaux pluviales dans le sol après rétention afin de lutter contre les inondations.

Bâtiment

Construction couverte et close.

Clôtures

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

Les clôtures doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

En limite de deux zonages entre zones urbaines et zone A ou N une clôture pourra être édifée selon les dispositions de la zone urbaine.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface : bâtiments, annexes, installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne, etc.).

Constructions Annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire à l'usage de la construction principale, tels que les remises, les abris de jardin, les garages, le local à vélo, les celliers, les bassins des piscines hors plages...

Construction existante

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

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...).

Destinations

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

Artisanat :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photographie;
- 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 :
 - o alimentation générale ;
 - o boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - o boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - o caviste ;
 - o produits diététiques ;
 - o primeurs ;
- cafés et restaurants ;
- équipement de la personne :
 - o chaussures ;
 - o lingerie ;
 - o sports ;
 - o prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
 - o brocante ;

4. RÈGLEMENT

- 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 CDEC ;
 - 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 demi 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 en tant que chef d'exploitation.

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 ;
- certains terrains de camping (ex. camping dit « camping à la ferme »)

Exploitation forestière

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

Hébergement hôtelier

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) : activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Dispositif de rétention des eaux pluviales

Installation destinée à collecter et à stocker temporairement les eaux pluviales et de ruissellements issus de surfaces imperméables et/ou collectées par les chéneaux ou descentes de toitures. Cette zone de stockage peut être souterraine ou aérienne (tunnel et puits d'infiltration, bassin paysagé, noue paysagère, tranchée drainante, toitures végétalisées, etc...).

Emprise au sol

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 piscines (hors plages) sont comptabilisées dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Espace libre

Parties de terrain laissées libres de toute construction pouvant correspondre aux espaces verts, plantations, places de stationnement, voies d'accès non imperméabilisées...

Exutoire naturel

Toute issue naturelle par laquelle l'eau sort ou peut sortir, y compris l'eau souterraine. Il s'agit d'une ouverture, d'un tube ou d'un tunnel pouvant servir à l'écoulement des eaux.

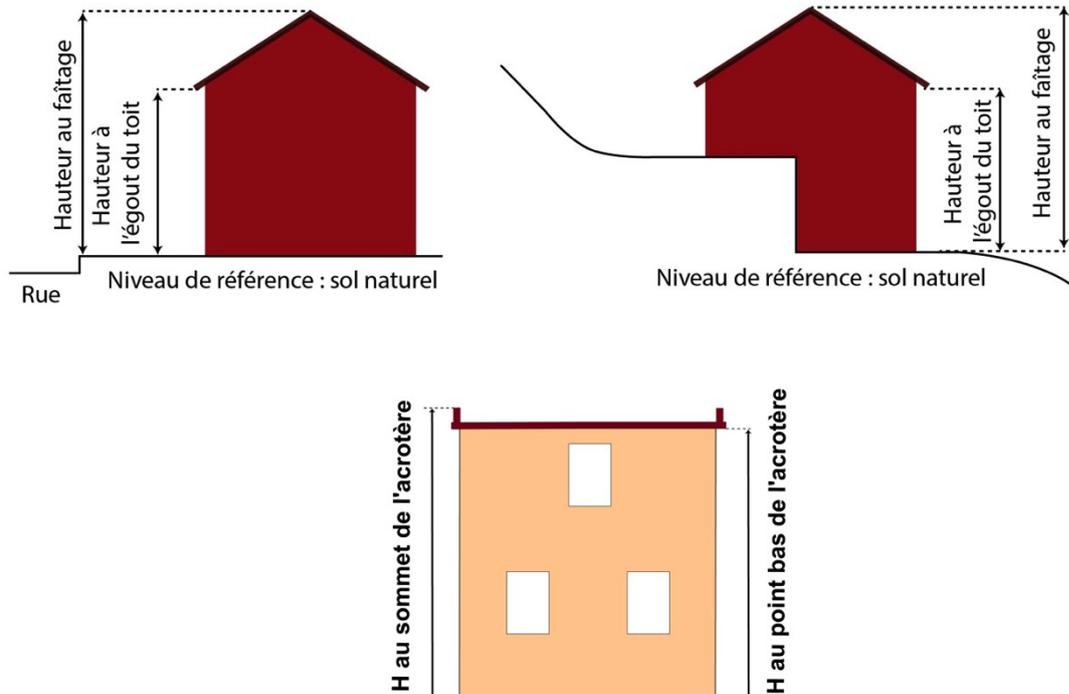
Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture et ses débords. 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 sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les hauteurs sont mesurées dans les conditions du croquis indicatif ci-dessous.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

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,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur,...),
- accès aux toitures terrasses.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les installations classées sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

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

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique ;
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique).

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée 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.

Mur-bahut

Muret bas.

Mur de soutènement

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

Opération d'aménagement d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble :

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

dans la mesure où ces opérations d'aménagement d'ensemble garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Servitude de passage

Contrainte de passage imposée sur un fonds (fonds servant) pour l'usage et l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire (fonds dominant).

Terrain d'assiette

Terrain sur lequel est implanté ou plusieurs bâtiments formant un ensemble.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Voies ou emprises publiques et ou privées

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

Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes,...). Les voies réservées à un usage exclusivement piétonnier ne sont pas considérées comme des emprises publiques.

Dispositifs de retournements dans les voies en impasse :

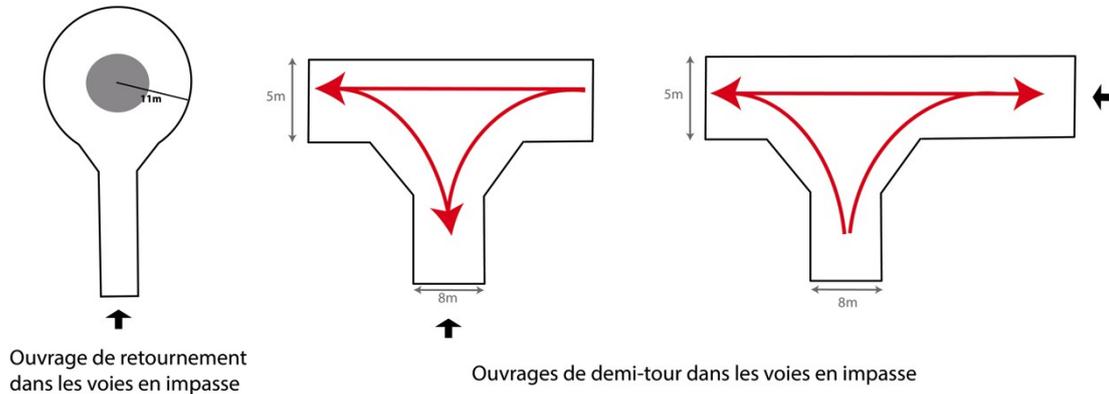
Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de tourner ou de faire demi-tour (pompiers, ramassage des ordures ménagères, déménagements, ...).

Ces dispositifs devront être conformes aux dispositions fixées par le SDIS (Service Départemental Incendie et de Secours).

La longueur des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, ouvrage de retournement inclus, sauf si une orientation d'aménagement et de programmation prévoit un prolongement ou une longueur d'impasse supérieure.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc. ...) doivent permettre l'accès et la mise en oeuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.



Largeur minimale de la plateforme de la chaussée	
Voies en impasse	5 m pour la voie 1,60 m pour les trottoirs accessibles aux PMR
Autres voies	5 m pour les voies en sens unique de circulation 8 m pour les voies à double sens de circulation
Largeur minimale de la chaussée	
Voies en impasse	5 m
Autres voies	4 m de chaussée pour les voies en sens unique de circulation 5,50 m de chaussée pour les voies à double sens de circulation

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

**ANNEXE N°1 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
APPLICABLES AUX ZONES UA ET UB**

Avant-propos / Généralités :

Les interventions dans le centre ancien (zones UA et UB) concernent principalement des travaux de restauration et de mise en valeur du patrimoine existant hérité du passé qu'il est nécessaire de sauvegarder par des moyens adaptés le plus possible à :

- La typologie,
- La qualité du bâti,
- L'état des lieux.

Plus généralement sur l'ensemble du centre-ancien du village, les interventions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité, aux dispositions, à l'ordonnance des façades, aux volumes qui constituent la typologie et le caractère des constructions anciennes sont à éviter. Dans le cas contraire, les extensions devront assurer une certaine continuité d'architecture en harmonie avec l'existant.

Pour rappel tout élément ancien mis à jour, présentant un intérêt architectural, historique ou archéologique devra être soumis à l'avis d'un Architecte des Bâtiments de France avant mise en œuvre du projet envisagé.

1 COMPOSITION DE FAÇADE

Définition : La composition de façade précise l'organisation des percements (forme et implantation) dans une façade.

Les prescriptions et recommandations s'appliquent à tous les bâtiments anciens (réhabilitation – modification) ainsi qu'aux bâtiments neufs dont l'architecture serait volontairement mimétique avec l'architecture traditionnelle du centre ancien afin de s'y intégrer.

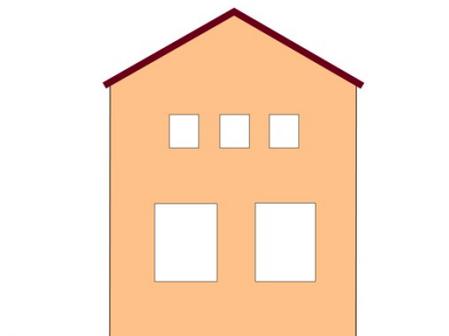
1.1 Ouvertures

Les ouvertures respectent un alignement horizontal sur les linteaux ou les allèges.

La décroissance des hauteurs d'ouverture se fait toujours de bas en haut.

La forme de percement (rectangulaire, arc segmentaire) est, de même type sur une même façade, obligatoirement sur le même niveau.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale, de proportion rectangulaire dans le sens de la hauteur et plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ). Dans une façade, les pleins doivent dominer les vides.



1.2 Style

Lors d'une réhabilitation, l'ensemble des fenêtres et volets doivent être du même type sur une même façade.

Les baies créées doivent être traitées avec un encadrement en pierre de taille massive ou un encadrement en placage de pierre naturelle. Les linteaux et l'appui doivent être monolithes (pour les fenêtres). La même mise en œuvre avec un simple enduit est interdite.

Les seuils des portes doivent être en pierre dure.

Les linteaux des portails doivent être droits ou cintrés (selon l'époque de la maison):-

Les menuiseries (volets intérieurs et extérieurs, fenêtre, portes intérieures et extérieures...) doivent être selon leur état de conservation soit restaurées par greffes, soit refaites à neuf à l'identique des modèles anciens existants.

Les menuiseries doivent être si possibles en bois, à peindre ou à vernir. Les menuiseries en PVC imitation bois sont autorisées, le PVC blanc est interdit.

Les menuiseries métalliques aciers et alu pré laqué sont également acceptées pour la réalisation de vitrine ou baies vitrées en fonction de la nature et la qualité des baies, le blanc est également interdit.

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les portes de garage ne doivent pas être de couleur « blanc cru »

Les ouvrages anciens de serrurerie doivent être décapés, restaurés et protégés. Les garde-corps de balcons, de perrons... doivent être traités en barreaudage, l'existant doit être restauré, protégé et sécurisé.

2 REVÊTEMENT

Les façades doivent être traitées dans leur ensemble et de manière homogène, avec l'emploi d'un même type de revêtement (nature et coloration) sur l'ensemble de la façade et des pignons vus.

Les enduits doivent prendre des couleurs pierre du Gard, naturelle dans les tons clairs (pas de rouge, d'orange ou marron soutenu). Le blanc cru est interdit.

2.1 Ouvrages divers en façade

Tout appareil de ventilation ainsi que les antennes paraboliques doivent être intégrés au bâti et ne pas être visibles du domaine public, et ne pas le surplomber.

Toute mise en place de climatiseur doit faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les coffrets « électricité/gaz/ eau » doivent être encastrés et leur implantation doit figurer sur les façades. Il est conseillé de les dissimuler derrière un portillon en bois à peindre ou en métal rempli d'enduit.

3 TOITURES

3.1 Forme des toitures

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent être du même sens que ceux des constructions avoisinantes. Soit des toitures à simple ou double pente dont la pente doit être comprise entre 25 et 30%.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées, ~~dans une faible proportion~~ à la discrétion de l'Architecte des Bâtiments de France afin de faciliter l'articulation entre différents bâtiments lorsqu'une toiture traditionnelle ne peut pas être mise en œuvre.

3.2 Matériaux de couverture

Est autorisée la tuile canal en courant et couvert, soit ancienne en réemploi, soit neuve (ton pastel - vieilli).

Sont interdits :

- les tuiles mécaniques (béton ou terre cuite) ;
- les tuiles canal de couleur rouge ou brun foncé ;
- le panachage de coloris francs pour les tuiles neuves ;
- les plaques de fibrociment en sous toiture.

3.3 Descente eau pluviale

La récupération des eaux pluviales doit se faire par gouttière pendante, ou chéneau intégré dans la couverture. Le matériau préconisé demeure le zinc.

Sont interdits les gouttières, les descentes PVC et le fibrociment.

3.4. Dépassé de toiture

Les génoises peuvent être en tuile canal et respecteront les proportions traditionnelles.

Les espaces maçonnés entre la tuile d'égout et le premier rang de génoise et entre rangs de génoise sont interdits.

3.5 Ouvrages divers en toiture

Les solins doivent être de préférence en zinc ou en plomb avec une protection enduite à 10cm maxi au-dessus du niveau des tuiles. Tout appareil de ventilation ainsi que les antennes paraboliques doivent être intégrés dans le volume, un édicule ou une souche.

Sont interdits le relevé d'étanchéité en bitume armé apparent ; le conduit de fumée métallique et l'extracteur apparent ; toute détoiture pour création de terrasses ou tropézienne.

4 COMMERCES ET BUREAUX

Les prescriptions concernant les devantures commerciales porteront moins sur le style des devantures que sur le respect des façades sur lesquelles elles s'implantent.

Tout projet de devanture commerciale doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme appropriée. Celle-ci devra faire apparaître et préciser l'ensemble des dimensions, matériaux, couleurs et tous ses éléments (devanture, enseigne, store, mobilier), une coupe et deux photomontages montrant l'insertion du projet dans le linéaire de la rue.

4.1 Dimension – implantation - enseigne

Tout projet de devanture commerciale devra respecter la trame parcellaire, la même devanture ne pourra chevaucher deux façades différentes.

Les enseignes commerciales (lumineuses, peintes, lettres, logos), plaquées ou perpendiculaires à la façade doivent rester dans l'emprise de la devanture (hauteur / largeur) et respecter le règlement de voirie communal.

Chaque commerce ne peut pas installer plus d'une enseigne parallèle à la façade et une enseigne perpendiculaire à la façade.

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres, panneaux peints en bois ou métal avec un éclairage spécifique.

4.2 Eléments en saillie

Les appareils de climatisation en saillie sur les façades sont interdits.

4.3 Eléments de fermeture

Les rideaux métalliques doivent être en grille à maille et placés à l'intérieur des vitrines sauf impossibilité technique avérée.

Les fermetures peuvent être également constituées de panneaux amovibles en bois ou en grilles métalliques.

5 CLÔTURES

Les clôtures doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement.

Le traitement de ces ouvrages peut être entièrement maçonné : maçonnerie enduite (harmonisée avec le bâti existant environnant et de la même teinte que la construction) ou mur en pierre (pierres sèches ou maçonnées à joint pleins). En cas de mur-bahut, il y a possibilité de mettre en place un barreaudage vertical simple ou à défaut un grillage rigide.

La mise en œuvre de clôture en bois ou PVC est interdite.

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE

PLU D'AUBAIS



**ANNEXE N°2 : ELEMENTS PATRIMONIAUX A
PRESERVER ET CONSERVER**

4. RÈGLEMENT

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation » (article L.151-19 du code de l'urbanisme).

Des éléments du patrimoine architectural ont été repérés lors du diagnostic. Ils sont protégés et doivent être préservés dans leur intégralité.

Les documents graphiques identifient par une étoile les éléments concernés.

Numéro	Références cadastrales	Nom	Photographie
1	A 383	Le moulin	
2	B 506 et B 2396	Le lavoir	

ANNEXE N°3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (EN M ²)
1	Maintien d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales entre la route de Congénies et la rue du Pioch (5m)	Commune	1543
2	Élargissement du chemin du Mas de Foukart	Commune	965
3	Sécurisation de l'accès et servitude de passage au 25 rue des Tonneliers	Commune	60
4	Élargissement du chemin du Pioch	Commune	834
5A	Élargissement du chemin du Beau Site	Commune	197
5 B	Élargissement du chemin de Beau Site et son prolongement	Commune	320
5 C	Élargissement du chemin d'accès	Commune	733
6	Recalibrage d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales au Sud de la route d'Aigues Vives	Commune	231
7	Élargissement chemin du Cardione	Commune	3627
8	Élargissement de la rue du pont de roche	Commune	5
9	Élargissement du carrefour entre chemin de l'Oreille et chemin du Moulin de Carrière	Commune	76
10	Élargissement du chemin de Peysal	Commune	12514
11	Élargissement du chemin du Moulin à Vent	Commune	557
12	Élargissement du chemin de Sous les Clos	Commune	2599
13	Élargissement du chemin du Carnaval	Commune	1233
14	Élargissement de la rue de l'Argillier	Commune	1211
15	Élargissement de la RD 142	Commune	863
16	Élargissement du chemin de Cardione	Commune	6723
17	Création d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales au quartier Peysal	Commune	4551
17 B	Allongement du fossé d'évacuation des Eaux Pluviales au quartier Peysal	Commune	1462
18	Élargissement du chemin de Saint Nazaire	Commune	1063
19	Élargissement du chemin de la Cabane de Trial	Commune	426
20	Création d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales entre la route de Gallargues et le chemin du moulin de Carrière	Commune	790
21	Élargissement du chemin de Font Fougassière	Commune	1044
21 B	Élargissement du chemin de la Brasserie	Commune	275
22	Création d'une station d'épuration	Commune	28759
23	Élargissement de l'ancien chemin de la Roque	Commune	898
24	Élargissement du chemin des Escoubilles	Commune	4232
25	Élargissement du chemin du Moulin à Vent	Commune	5066
26	Élargissement de l'angle entre la rue de l'Argillier et le Passage des écoles	Commune	95
27	Élargissement de la rue des Amoureux	Commune	44

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

PLU d'AUBAIS



ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE

28	Élargissement du chemin du Chasaret	Commune	387
28 B	Elargissement du chemin de Lagardie	Commune	356
29	Bassin de rétention des eaux pluviales naturel route de Calvisson (parcelle A3397)	Commune	1820
30	Élargissement du chemin Vieux	Commune	265
31	Extension du Cimetière	Commune	1553
32	Elargissement du chemin du moulin à vent d'Aigues-Vives	Commune	8884
33	Création d'un réseau d'assainissement au chemin de la Roque zone artisanale	Commune	3098
34	Aire de retournement du chemin de Beau Site	Commune	122
35	Elargissement du chemin de Lagardie (Nord)	Commune	106
36	Création d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales à l'Ouest du chemin de St Nazaire	Commune	1454
37	Élargissement chemin de la Croix d'Alexis	Commune	50
38	Élargissement de la rue du Pioch	Commune	487
39	Élargissement du chemin de l'Oreille	Commune	1386
40	Création d'une voie avec fossé d'évacuation des eaux pluviales à l'Est du chemin de Junas	Commune	260
41	Élargissement virage route de Sommières	Commune	463
42 A	Création d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales au Nord de la route d'Aigues Vives (partie nord)	Commune	489
42 B	Création d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales au Nord de la route d'Aigues Vives (partie sud)	Commune	305
43	Élargissement du chemin de sous les Clos	Commune	1174
44	Création de fossé d'évacuation des eaux pluviales entre le chemin de Fournus et le Rieu	Commune	1499
45	Élargissement de la route de Sommières	Commune	519
46	Élargissement d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales aux Pontes	Commune	398
47	Sécurisation du carrefour entre la route de Gallargues et l'ancienne voie ferrée	Commune	345
48	Élargissement du chemin de Valcabrière	Commune	71
49	Sécurisation du carrefour entre chemin du Mas de Vieille et chemin de Junas	Commune	91
50	Création d'un bassin de rétention aux Pontes	Commune	3210
51	Création d'une canalisation de refoulement des eaux usées au lieu-dit Les Pontes	Commune	1304
52	Élargissement du chemin de la Dépine	Commune	143
52bis	Élargissement du chemin de la Dépine	Commune	104
53	Elargissement et fossé pluvial du chemin de la Villa des chênes	Commune	210
54	Création d'un chemin piéton au Château	Commune	230

4. RÈGLEMENT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

PLU d'AUBAIS



ID : 030-213000193-20250618-MS1PLU_20250618-DE

55	Élargissement du chemin des Pins	Commune	901
56	Elargissement du chemin de Mas de Riquet	Commune	387
57	Élargissement du chemin du Mas Saint Jean	Commune	358
58	Élargissement du chemin du Rieu	Commune	122
59	Création d'un bassin de rétention au Nord de la route d'Aigues Vives	Commune	1430
60	Création d'un bassin de rétention à l'Ouest du chemin de Saint Nazaire	Commune	2300
61	Aménagement du carrefour sur la RD142a (chemin du Parc)	Commune	275
62	Élargissement du chemin du Carrieras et de la rue de l'Argilier	Commune	310
63	Élargissement du chemin des Pins de la Motte	Commune	49
64	Création d'une voie nouvelle avec réseaux et fossé d'évacuation des eaux pluviales entre la Rue du Pioch et la RD42	Commune	3031
65	Création d'un chemin piéton et d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales entre la RD142 et la parcelle B 2974 et B3014 incluses	Commune	1910
66	Création d'une nouvelle voie avec réseaux et fossé d'évacuation des eaux pluviales de la parcelle B 2974 et B3014 jusqu'au chemin de Fournus	Commune	2712
67	Elargissement du chemin de St-Nazaire	Commune	47
68	Maintien d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales au quartier Saint Nazaire	Commune	548
69	Création d'une voie de desserte au quartier des Pontes (Nord)	Commune	1052
70	Création d'une voie de desserte au quartier des Pontes (Sud)	Commune	1124
71	Elargissement voie départementale RD 142	Commune	86
72	Ecoulement des eaux pluviales au chemin de la Sarriette	Commune	107
73	Elargissement du chemin d'accès à la nouvelle station d'épuration	Commune	258
74	Elargissement du chemin du Travers sur la parcelle B1901	Commune	216