

COMMUNE DE BOUQUET

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION GLOBALE N°1

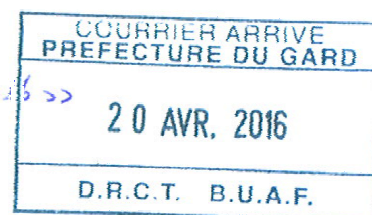
- 3.2 -

PIÈCE ÉCRITE - RÈGLEMENT
ET ANNEXES AU RÈGLEMENT



DOSSIER D'APPROBATION

Prescription par D.C.M. du 02/09/2009
Arrêt du projet par D.C.M. du 16/06/2015
Approbation par D.C.M. du 11/04/2016



Avec le concours de.

Mairie de Bouquet

Puech et Serre des vignes
30580 BOUQUET
Tel.04.66.72.94.86
mairie.bouquet@wanadoo.fr

Urba.pro

Urbanisme et projets

15 rue Jules Vallès
Résidence le Saint-Marc
34200 SETE
Tel.04.67.53.73.45
Fax.04.67.58.37.31
urba.pro@groupe.lamo.fr

SOMMAIRE

TITRE I. Dispositions applicables aux zones urbaines.....	3
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	4
Section I – Nature de l’occupation du Sol	4
Section II – Conditions de l’occupation du Sol	5
Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol.....	10
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	11
Section I – Nature de l’occupation du Sol	11
Section II – Conditions de l’occupation du Sol	12
Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol.....	18
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us.....	19
Section I – Nature de l’occupation du Sol	19
Section II – Conditions de l’occupation du Sol	20
Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol.....	23
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	24
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU - MAS RAVIN	25
Section I – Nature de l’occupation du Sol	25
Section II – Conditions de l’occupation du Sol	25
Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol.....	27
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	28
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	29
Section I – Nature de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol	30
Section II – Conditions de l’Occupation du Sol.....	32
Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol.....	36
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	37
Section I – Nature de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol	38
Section II – Conditions de l’Occupation du Sol.....	39
Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol.....	42
ANNEXES AU RÈGLEMENT.....	43
Charte architecturale.....	44
Dispositions constructives concernant l’aléa retrait-gonflement des sols argileux.....	68
Dispositions constructives concernant le risque sismique.....	70
Courrier relatif au risque glissement de terrain	72
Avis hydrogéologue concernant la protection du captage D’eau souterraine de la source du Trône - Commune de Seynes- mars 2004	76

PREAMBULE. DESIGNATION DES ZONES DU PLU ET DES SECTEURS

Tableau de désignation des zones		
Zones	Secteurs	Désignations
Ua		Zone urbaine du village ancien et de ses abords
	Uac	Zone urbaine du village ancien et de ses abords raccordée à l'assainissement collectif
Ub		Zone urbaine de mixité à vocation d'habitat
	Ubc	Zone urbaine de mixité à vocation d'habitat raccordée à l'assainissement collectif
Us		Zone urbaine à vocation d'équipements publics
1AU		Zone à urbaniser de mixité urbaine à long terme après modification du PLU avec orientation d'aménagement et de programmation
A		Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
	Aj	Secteur agricole de jardins
	Ap	Secteur agricole protégé en raison de la valeur paysagère
	App	Secteur agricole protégé en raison de la valeur paysagère et des vues vers le mont Bouquet
	Azh	Secteur agricole protégé en raison de la présence de zones humides
N		Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
	Np	Secteur naturel protégé en raison des valeurs paysagères et écologiques
	Nt	Secteur naturel à vocation de tourisme et de loisirs
	Ns	Secteur naturel à vocation d'équipements publics
	Nzh	Secteur naturel protégé en raison de la présence de zones humides

Tableau des emplacements réservés				
Référence	Désignation	Superficie	Emprise de voie à créer	Bénéficiaire
C1	Création d'un espace vert et d'équipements publics communs - Bouquet village	2 115m²	-	Commune
C2	Création d'une station d'épuration - Champ de Viala	5 175m²	-	Commune
C3	Création d'un espace vert et d'équipements publics communs - Crouzet	3 850m²	-	Commune
C4	Création d'un espace vert et d'équipements publics communs - Mas Ravin	5 135m²	-	Commune
C5	Création d'un espace public - Mas Ravin	1 260m²	-	Commune
C6	Création d'une voie - Mas Ravin	690m²	6,5m	Commune
C7	Création d'une voie - Mas Ravin	1300m²	6,5m	Commune

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone définissant les centre-anciens des hameaux de la Commune.

A vocation d'habitat, de commerces et de services, cette zone concerne des espaces bâtis composés en général d'une architecture de pierre sèche traditionnelle, très dense.

Son caractère ancien pour le principal, impose une attention particulière en matière d'architecture et de traitement des extensions ou évolutions des bâtiments existants comme pour les constructions nouvelles.

Elle comprend un secteur particulier :

- un secteur Uac : correspondant à un secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune de Lussan

Le hameau de Suzon est répertorié comme présentant un risque faible de glissement de terrain.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

La zone Ua est concernée par le risque inondation pour le ruissellement et érosion des berges qui porte une inconstructibilité de 10 mètres le long des berges au titre du risque érosion des berges et de 20 mètres pour les cours d'eaux et fossés répertoriés sur le document graphique du PLU et dits non étudiés, au titre du risque inondation par ruissellement.

Des éléments du patrimoine architectural à protéger ont été identifiés au plan de zonage comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Il s'agit des murets qui longent la voirie au niveau des hameaux de Bouquet et de Puech. »

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements, à l'exception de ceux visés à l'article Ua 2.
- le camping, le caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules quel que soit leur nombre, matériel ou matériaux,
- les constructions à usage industriel,

- Dans les zones de francs-bords (liées au risque érosion des berges et celles liées au risque inondation par ruissellement) matérialisées sur le plan graphique, toutes nouvelles constructions, busage et clôtures en dur sont interdits.

Les murets de pierre sèche identifiés au plan de zonage comme des éléments du patrimoine sont protégés. A ce titre, leur démolition est interdite.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- * les affouillements et exhaussements des sols liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfaits aux diverses réglementations inhérentes à ce types de travaux.
- * les affouillements et exhaussements des sols liés à des aménagements ou des constructions autorisées dans la zone et dès lors que ceux-ci garantissent à la construction, une parfaite intégration au site et à son environnement urbain et paysager.

Les murets de pierre sèche identifiés au plan de zonage comme des éléments du patrimoine sont protégés. Les travaux devront garantir leur protection et leur valorisation en vue d'une conservation. Pour être autorisés, les travaux devront garantir la conservation de l'aspect des murs en pierre sèche traditionnel.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- * Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : moindre gêne à la circulation, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- * La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.
- * Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- * Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 – Voirie

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

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- * Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'au plan de zonage d'alimentation en eau potable.

2 – Assainissement – eaux usées

- * Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au plan de zonage d'assainissement.

En secteur Uac :

- * Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles, agricoles ou artisanales prétraitées).

3 – Assainissement – eaux pluviales

- * Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

- * Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes. Il en est de même pour les paraboles qui ne pourront trouver leur place que sur les éléments de toitures ou dans une autre position qui garantit la moindre visibilité depuis l'espace public.
- * Les réseaux établis dans le périmètre d'un permis d'aménager ou d'opération d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

*_Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014..

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Toutes les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

* Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale, ou une homogénéité volumétrique.

* Cas particulier des piscines : Les piscines doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres des emprises publiques.

* Cas particulier des constructions:

.le recul est fixé à 15 mètres de l'axe des routes départementales suivantes :

- . Route départementale n°147a,
- . Route départementale n°356,

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*.Les constructions peuvent être implantées :

1 – Soit sur une limite séparative latérale, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur toutes les limites séparatives.

2 – Cas particulier des piscines : Les piscines doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur des constructions

*. La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 7 m comptée à l'égout du toit par rapport au sol naturel.

*. En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou d'activité existante, ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

*. La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

Cet article s'applique à toutes les constructions, à tous les travaux, y compris les ravalements de façades.

Implantation générale et observations diverses :

*.Les constructions devront s'adapter aux pentes de terrains et notamment aux terrasses (bancels) ou talus. Ceux-ci ne doivent en aucun cas être brisés mais ils doivent être intégrés aux projets.

*.Dans le cas de fortes pentes rendant nécessaires à la réalisation de plateforme, celle-ci devront respecter les terrasses traditionnelles sans pouvoir dépasser une hauteur de plus de 1,50 m entre chaque palier. Les enrochements de grosses tailles sont interdits, un système de muret-terrasse traditionnel est obligatoire.

*.Les terrasses existantes ou créée devront être convenablement drainées en évitant les soutènements bétonnés.

*. Les constructions, installations et travaux autorisés doivent s'inspirer de la charte architecturale annexée au présent règlement.

*.Pour les couleurs autorisées, elles devront être choisies au moment de l'autorisation de travaux ou de constructions parmi les teintes de la palette choisie par la collectivité. Elle est disponible à tous moments au secrétariat de la maire.

Façades :

Cet article s'applique à toutes les constructions, à tous les travaux, y compris les ravalements de façades.

*.Pour les couleurs autorisées, elles devront être choisies au moment de l'autorisation de travaux ou de construction parmi les teintes de la palette choisie par la collectivité. Elle est disponible à tous moments au secrétariat de la mairie. Les couleurs de crépi devront s'inspirer du camaïeu des tons de la pierre de la région : blanc cassé, ton sable clair, ou ton gris taupe clair. Les tons de crépi ocre ou rouge sépia sont interdits, car jurant trop avec les tons de pierres.

*.Les façades faites d'autres matériaux que la pierre ou l'enduit lissé ne sont pas autorisées (bois, métal, ...), car trop loin du style de la région et de l'intégration souhaitée (sauf vrai projet contemporain avec architecte, à voir au cas par cas).

*.Les modifications ou réparations des murs existants doivent préserver ou rechercher leur facture d'origine (ex. passage des crépis anciens à la pierre). Les ouvertures nouvelles sur les bâtiments anciens ne doivent pas briser l'harmonie générale de la façade. Les soubassements et appuis de fenêtre en saillie sont proscrits. Les matériaux industrialisés doivent avoir une facture stricte et soignée, leur conservant leur aspect industriel.

*.Les balcons, loggias, vérandas, ... en porte à faux à l'extérieur sont proscrits ; ils peuvent être remplacés par des terrasses dont le dessous sera construit comme une adjonction à la construction principale.

*.Pour les baies, les matériaux seront à dominante de bois naturel ou d'aluminium. Les volets en « Z » sont interdits. Les couleurs des volets devront s'inspirer de la couleur grise, proche de celle des pierres de la région ; de la couleur verte proche du vert d'Uzès ; ou du brun rouge : par souci d'homogénéité sur la commune.

Clôtures :

*.Les clôtures n'excéderont pas 2,20 mètres de hauteur et seront doublées de haies vives lorsque la partie bâtie est un muret. Elles pourront être constituées :

- Soit d'une haie arbustive paysagère
- Soit d'un mur de pierres ou maçonnerie enduit sur les deux faces
- Soit d'un muret en pierres ou maçonnerie enduit sur les deux faces (teinte en harmonie avec celle de la façade), doublé de haies vives
- Soit d'une barrière en bois discrète
- Soit d'un grillage confondu avec une végétation grimpante ou une haie, de façon à ce que la végétation soit en première position vue de l'espace public

Les murets de pierre sèche identifiés au plan de zonage comme des éléments du patrimoine sont protégés. Les travaux devront garantir leur protection et leur valorisation en vue d'une conservation. Pour être autorisés, les travaux devront garantir la conservation de l'aspect des murs en pierre sèche traditionnel.

Toitures :

*.Les matériaux seront choisis en fonction du lieu dans la gamme des tuiles, même pour les constructions autres que le logement.

*.Les panneaux solaires ou photovoltaïques et autres installations sont autorisés dans la mesure où ils ne dépassent pas le faîtage des toitures. Ces panneaux ou autres installations pourront être indépendants du volume de la toiture. Les groupes de froid ne devront pas, en principe, être visibles du domaine public. Ils seront placés à une hauteur maximum de 1,50m sauf cas d'impossibilité technique dûment documentée.

*.L'intégration des toitures dans l'environnement exige le respect d'une règle obligatoire en matière de couleur :

- Sur fond sombre (schistes, granits) et couvert végétal, les couleurs seront foncées
- Sur fond clair (calcaires) et sans couvert végétal dominant, les couleurs seront claires
- D'une façon générale, les tuiles seront de type canal, double canal ou tuile romaine, de couleurs mixtes paille, brique rosée ou vieillie

*.Les pentes ne pourront être supérieures à 33% pour respecter les pentes traditionnelles des maisons anciennes. Le faîtage de la toiture sera parallèle à la longueur et perpendiculaire aux lignes de plus grande pente du terrain.

* Les toitures-terrasses ou végétalisées pourront être autorisées dans le cas d'un traitement contemporain d'ensemble.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

Non réglementé

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

*.Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014..

ARTICLE Ua 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Ua 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractère de la zone.

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone de mixité urbaine de la Commune dans laquelle est autorisée toutes les constructions et installations non nuisante (logement, commerce, service et autres activités non nuisante).

La zone Ub est concernée par le risque inondation pour le ruissellement et érosion des berges qui porte une inconstructibilité de 10 mètres le long des berges au titre du risque érosion des berges et de 20 mètres pour les cours d'eaux et fossés répertoriés sur le document graphique du PLU et dits non étudiés, au titre du risque inondation par ruissellement.

Elle comprend un secteur particulier :

- un secteur Ubc : correspondant à un secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune de Lussan

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

La zone Ub est partiellement impactée par le périmètre de protection éloigné du captage de la Font du Prat de la Commune de Lussan. Les règles de la servitude d'utilité publique s'appliquent (pièce 5.1. du PLU).

Des éléments du patrimoine architectural à protéger ont été identifiés au plan de zonage comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Il s'agit des murets qui longent la voirie au niveau des hameaux de Bouquet et de Puech

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements, à l'exception de ceux visés à l'article Ub 2,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules quel que soit leur nombre, matériel ou matériaux,
- les constructions et installations à usage industriel,

- les constructions et installations à usage agricole, autres que celles autorisées à l'article 2.
- Dans les zones de francs-bords (liées au risque érosion des berges et celles liées au risque inondation par ruissellement) matérialisées sur le plan graphique, toutes nouvelles constructions, busage et clôtures en dur sont interdits.

Les murets de pierre sèche identifiés au plan de zonage comme des éléments du patrimoine sont protégés. A ce titre, leur démolition est interdite.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- * les constructions et installations à usage agricole qui ne provoquent pas de nuisances pour les logements autorisés dans la zone.
- * les affouillements et exhaussements des sols liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfaits aux diverses réglementations inhérentes à ce types de travaux.
- * les affouillements et exhaussements des sols liés à des aménagements ou des constructions autorisées dans la zone et dès lors que ceux-ci garantissent à la construction, une parfaite intégration au site et à son environnement urbain et paysager.

Les murets de pierre sèche identifiés au plan de zonage comme des éléments du patrimoine sont protégés. Les travaux devront garantir leur protection et leur valorisation en vue d'une conservation. Pour être autorisés, les travaux devront garantir la conservation de l'aspect des murs en pierre sèche traditionnel.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- * Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : moindre gêne à la circulation, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- * La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.
- * Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- * Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 – Voirie

* La desserte des opérations à réaliser doit être assurée :

- . par des voies existantes ouvertes en permanence à la circulation,
- . par la création de voies ouvertes à la circulation et soumises aux conditions minimales suivantes :
 - Largeur d'emprise minimale égale à 7,5 mètres pour les voies à double sens, 4,5 mètres pour les voies en impasse, dont un trottoir de 1,5 m minimum.
 - Les voies en impasse, pour être autorisées, ne doivent pas desservir plus de 5 logements. Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

* Les opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme, doivent assurer la liaison des véhicules avec la ou les voiries existantes mais également la liaison piétonne, cycle et des personnes à mobilité réduite, entre ces opérations, les espaces villageois et les espaces naturels des piétons.

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

* Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au plan de zonage d'assainissement.

En secteur Ubc :

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles, agricoles ou artisanales prétraitées).

3 – Assainissement – eaux pluviales

* Chaque construction et installation devra être équipée d'un dispositif de récupération et de réutilisation (conforme à la législation en vigueur), des eaux de toitures d'un volume minimal de 10 m³ par construction ou installation.

* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les débits de fuites sont fixés à 7 litres/seconde/hectare, pour un bassin dimensionné au minimum à 100 l/m² imperméabilisé.

4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes. Il en est de même pour les paraboles qui ne pourront trouver leur place que sur les éléments de toitures.

* Les réseaux établis dans le périmètre d'un permis d'aménager ou d'opération d'habitat groupé, doivent être réalisés en souterrain.

* Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sont obligatoires. Elles doivent être réalisées en souterrain, sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée et avérée.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Soit à 5 mètres ou plus de la limite de l'emprise publique.

* Cas particulier des constructions:

- Le recul est fixé à 15 mètres de l'axe des routes départementales suivantes :
 - . Route départementale n°37,
 - . Route départementale n°147 et 147a,
 - . Route départementale n°356,
 - . Route départementale n°406,
 - . Route départementale n°607.

* Cas particulier des piscines : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des emprises publiques.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*.Les constructions peuvent être implantées :

- 1 – Sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 2 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être supérieur ou égal à 3 mètres.
- 3 – Cas particulier des piscines : Les piscines doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 7 m comptée à l'égout du toit par rapport au sol naturel.
- En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou d'activité existante, ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.
- La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

Implantation générale et observations diverses :

*.Les constructions devront s'adapter aux pentes de terrains et notamment aux terrasses (bancels) ou talus. Ceux-ci ne doivent en aucun cas être brisés mais ils doivent être intégrés aux projets. Elles s'intégreront aux masses de végétation naturelle, sous forme de continuité de volume ou de jeux de clairières.

*.Dans le cas de fortes pentes rendant nécessaires à la réalisation de plateforme, celle-ci devront respecter les terrasses traditionnelles sans pouvoir dépasser une hauteur de plus de 1,50 m entre chaque palier. Les enrochements de grosses tailles sont interdits, un système de muret-terrasse traditionnel est obligatoire.

*.Les terrasses existantes ou créée devront être convenablement drainées en évitant les soutènements bétonnés.

*. Les constructions, installations et travaux autorisés doivent s'inspirer de la charte architecturale annexée au présent règlement.

Façades :

Cet article s'applique à toutes les constructions, à tous les travaux, y compris les ravalements de façades.

*.Pour les couleurs autorisées, elles devront être choisies au moment de l'autorisation de travaux ou de construction parmi les teintes de la palette choisie par la collectivité. Elle est disponible à tous moments au secrétariat de la mairie. Les couleurs de crépi devront s'inspirer du camaïeu des tons de la pierre de la région : blanc cassé, ton sable clair, ou ton gris taupe clair. Les tons de crépi ocre ou rouge sépia sont interdits, car jurant trop avec les tons de pierres.

*.Les façades faites d'autres matériaux que la pierre ou l'enduit lissé ne sont pas autorisées (bois, métal, ...), car trop loin du style de la région et de l'intégration souhaitée (sauf vrai projet contemporain avec architecte, à voir au cas par cas).

*.Les modifications ou réparations des murs existants doivent préserver ou rechercher leur facture d'origine (ex. passage des crépis anciens à la pierre). Les ouvertures nouvelles sur les bâtiments anciens ne doivent pas briser l'harmonie générale de la façade. Les soubassements et appuis de fenêtre en saillie sont proscrits. Les matériaux industrialisés doivent avoir une facture stricte et soignée, leur conservant leur aspect industriel.

*.Les balcons, loggias, vérandas, ... en porte à faux à l'extérieur sont proscrits ; ils peuvent être remplacés par des terrasses dont le dessous sera construit comme une adjonction à la construction principale.

*.Pour les baies, les matériaux seront à dominante de bois naturel ou d'aluminium. Les volets en « Z » sont interdits. Les couleurs des volets devront s'inspirer de la couleur grise, proche de celle des pierres de la région ; de la couleur verte proche du vert d'Uzès ; ou du brun rouge : par souci d'homogénéité sur la commune.

Clôtures :

*.Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur et seront doublées de haies vives lorsque la partie bâtie est un muret. Elles pourront être constituées :

- Soit d'une haie arbustive paysagère
- Soit d'un mur de pierres ou maçonné enduit sur les deux faces
- Soit d'un muret en pierres ou maçonné enduit sur les deux faces (teinte en harmonie avec celle de la façade), doublé de haies vives
- Soit d'une barrière en bois discrète

- Soit d'un grillage confondu avec une végétation grimpante ou une haie, de façon à ce que la végétation soit en première position vue de l'espace public

Les murets de pierre sèche identifiés au plan de zonage comme des éléments du patrimoine sont protégés. Les travaux devront garantir leur protection et leur valorisation en vue d'une conservation. Pour être autorisés, les travaux devront garantir la conservation de l'aspect des murs en pierre sèche traditionnel.

Toitures :

*.Les matériaux seront choisis en fonction du lieu dans la gamme des tuiles, même pour les constructions autres que le logement.

*.Les panneaux solaires ou photovoltaïques et autres installations sont autorisés dans la mesure où ils ne dépassent pas le faîtage des toitures. Ces panneaux ou autres installations pourront être indépendants du volume de la toiture. Les groupes de froid ne devront pas, en principe, être visibles du domaine public. Ils seront placés à une hauteur maximum de 1,50m sauf cas d'impossibilité technique dûment documentée.

*.L'intégration des toitures dans l'environnement exige le respect d'une règle obligatoire en matière de couleur :

- Sur fond sombre (schistes, granits) et couvert végétal, les couleurs seront foncées
- Sur fond clair (calcaires) et sans couvert végétal dominant, les couleurs seront claires
- D'une façon générale, les tuiles seront de type canal, double canal ou tuile romaine, de couleurs mixtes paille, brique rosée ou vieillie

*.Les pentes ne pourront être supérieures à 33% pour respecter les pentes traditionnelles des maisons anciennes. Le faîtage de la toiture sera parallèle à la longueur et perpendiculaire aux lignes de plus grande pente du terrain.

*. Les toitures-terrasses ou végétalisées pourront être autorisées dans le cas d'un traitement contemporain d'ensemble.

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

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

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

*.Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les autres constructions: 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher,

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

*.Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Ub 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Ub 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

Caractère de la zone.

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone de mixité urbaine de la commune dans laquelle est autorisée uniquement l'aménagement d'espace public dont des places de stationnements et des espaces verts.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les constructions et installations, autres que celles visées à l'article Us 2.

ARTICLE Us 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- * Les affouillements et exhaussements des sols liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfaits aux diverses réglementations inhérentes à ce types de travaux.
- * Les affouillements et exhaussements des sols liés à des aménagements ou des constructions autorisées dans la zone et dès lors que ceux-ci garantissent à la construction, une parfaite intégration au site et à son environnement urbain et paysager.
- * Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaire à un équipement public ou à un service d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- * Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : moindre gêne à la circulation, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- * La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.
- * Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- * Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 – Voirie

- * La desserte des opérations à réaliser doit être assurée par des voies existantes ouvertes en permanence à la circulation,

ARTICLE Us 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- * Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement – eaux usées

- * Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au plan de zonage d'assainissement.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- * Chaque construction et installation devra être équipée d'un dispositif de récupération et de réutilisation (conforme à la législation en vigueur), des eaux de toitures d'un volume minimal de 10 m³ par construction ou installation.
- * Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- * En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les débits de fuites sont fixés à 7 litres/seconde/hectare, pour un bassin dimensionné au minimum à 100 l/m² imperméabilisé.

4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes. Il en est de même pour les paraboles qui ne pourront trouver leur place que sur les éléments de toitures.

* Les réseaux établis dans le périmètre d'un permis d'aménager ou d'opération d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain.

* Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sont obligatoires. Elles doivent être réalisées en souterrain, sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée et avérée.

ARTICLE Us 5 - Caractéristiques des terrains

* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Us 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions peuvent être édifiées à 5 mètres ou plus de la limite de l'emprise publique.

* Cas particulier des constructions:

- le recul est fixé à 15 mètres de l'axe de la route départementale n° 147a,

ARTICLE Us 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*.Les constructions peuvent être implantées

1 – sur une ou plusieurs limites séparatives.

2 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

ARTICLE Us 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Us 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Us 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 7 m comptée à l'égout du toit par rapport au sol naturel.
- La hauteur maximale des abris de jardin ou de voiture est fixée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE Us 11 - Aspect extérieur

Implantation générale et observations diverses :

* Les constructions devront s'adapter aux pentes de terrains et notamment aux terrasses (bancels) ou talus. Ceux-ci ne doivent en aucun cas être brisés mais ils doivent être intégrés aux projets. Elles s'intégreront aux masses de végétation naturelle, sous forme de continuité de volume ou de jeux de clairières.

* Dans le cas de fortes pentes rendant nécessaires à la réalisation de plateforme, celle-ci devront respecter les terrasses traditionnelles sans pouvoir dépasser une hauteur de plus de 1,50 m entre chaque palier. Les enrochements de grosses tailles sont interdits, un système de muret-terrasse traditionnel est obligatoire.

* Les terrasses existantes ou créée devront être convenablement drainées en évitant les soutènements bétonnés.

* Les constructions, installations et travaux autorisés doivent s'inspirer de la charte architecturale annexée au présent règlement.

Clôtures :

* Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur et seront doublées de haies vives lorsque la partie bâtie est un muret. Elles pourront être constituées :

- Soit d'une haie arbustive paysagère
- Soit d'un mur de pierres ou maçonnerie enduit sur les deux faces
- Soit d'un muret en pierres ou maçonnerie enduit sur les deux faces (teinte en harmonie avec celle de la façade), doublé de haies vives
- Soit d'une barrière en bois discrète
- Soit d'un grillage confondu avec une végétation grimpante ou une haie, de façon à ce que la végétation soit en première position vue de l'espace public

ARTICLE Us 12 - Stationnement

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

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

*Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créés.

ARTICLE Us 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

* Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Us 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Us 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU - MAS RAVIN

Caractère de la zone.

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone à urbaniser après modification du PLU pour le secteur du Mas Ravin couvert par des orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions et installations ne sont autorisées pas autorisés.

La zone 1AU est impactée par le périmètre de protection éloigné du captage de la Font du Prat de la Commune de Lussan. Les règles de la servitude d'utilité publique s'applique (pièce 5.1. du PLU).

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 – 1AU - Occupations ou utilisations du sol interdites

*.Sont interdits :

- Toutes les constructions et installations dans l'attente de la modification du PLU

ARTICLE 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

*.Les affouillements et exhaussements des sols liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce types de travaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 1AU - Accès et voirie

Sans objet.

ARTICLE 4 - 1AU - Desserte par les réseaux

Sans objet.

ARTICLE 5 - 1AU - Caractéristiques des terrains

* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions peuvent être édifiées à 5 mètres ou plus de la limite de l'emprise publique,

ARTICLE 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

* Les constructions peuvent être implantées

1 – sur une ou plusieurs limites séparatives.

2 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être supérieur à 3 mètres.

ARTICLE 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE 9 - 1AU - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE 10 - 1AU - Hauteur des constructions

Sans objet.

ARTICLE 11 - 1AU - Aspect extérieur

Sans objet.

ARTICLE 12 - 1AU - Stationnement

Sans objet.

ARTICLE 13 - 1AU - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 1AU - Coefficient d'Occupation du Sol

* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE 16 - 1AU – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, et l'exploitation des ressources du sous-sol.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur Aj, secteur de jardins où seules les installations nécessaires à l'activité de jardinage sont autorisées,
- secteur Ap à vocation agricole où toute construction nouvelle est interdite pour des motifs de protection paysagère au titre de l'article L 123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme.
- secteur App à vocation agricole où toute construction nouvelle et extension sont interdites pour protéger les vues patrimoniales sur le Mont Bouquet, au titre de l'article L 123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme.
- Secteur Azh, secteur de protection de la zone humide, au titre de l'article L 123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée partiellement par le périmètre de protection éloignée du captage de la source du Trône, captage de la commune de Seynes. Des prescriptions particulières sont annexées au présent règlement.

La zone est concernée par des périmètres de protection liée à la ressource en eau potable (captage) et valant servitude d'utilité publique (se reporter à la pièce 5.1. Annexe, S.U.P. du P.L.U). Des règles spéciales s'appliquent pour chacune de ces servitudes :

- . du captage de la Font du Prat de la Commune de Lussan,
- . du forage des Coustettes, de la Commune de Bouquet,
- . du captage de la Fontainasse, de la Commune de Brouzet les Alès.

Cette zone est concernée par le PPRi de la commune de Bouquet. Le PPRi est une servitude d'utilité publique dans laquelle des prescriptions spécifiques sont édictées. La zone d'application est reportée à titre indicatif au plan de zonage. Il convient de se reporter à la pièce servitude d'utilité publique du dossier de P.L.U. (Pièce Annexe. 5.1. S.U.P.) pour connaître les conditions de constructibilité.

La zone A est concernée par le risque inondation pour le ruissellement et érosion des berges qui porte une inconstructibilité de 10 mètres le long des berges au titre du risque érosion des berges et de 20 mètres pour les cours d'eaux et fossés répertoriés sur le document graphique du PLU et dits non étudiés, au titre du risque inondation par ruissellement.

Dans la zone A et les secteurs Ap et Aj, des secteurs sont répertoriés comme présentant un risque faible, moyen et forts de glissement de terrain.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Des éléments du patrimoine végétal à protéger ont été identifiés au plan de zonage comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Il s'agit des haies qui structurent la plaine agricole mais également la ripisylve du Seguisous.

Des éléments du patrimoine écologique à protéger ont été identifiés au plan de zonage comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Il s'agit des différentes mares repérées dans l'inventaire régional des zones humides.»

Des éléments du patrimoine architectural à protéger ont été identifiés au plan de zonage comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme. Il s'agit des murets qui longent la voirie au niveau des hameaux de Bouquet et de Puech

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A et tous les autres secteurs :

* En zone A et dans tous les autres secteurs, toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article A 2.

* Dans le périmètre répertorié au plan de zonage de 100m autour des limites de la future station d'épuration , toutes les constructions et installations sont interdites.

* Dans les zones de francs-bords (liées au risque érosion des berges et celles liées au risque inondation par ruissellement) matérialisées sur le plan graphique, toutes nouvelles constructions, busage et clôtures en dur sont interdits.

* La zone est concernée partiellement par la zone de protection éloignée du captage de la source du Trône, captage de la commune de Seynes. Toutes constructions et installations devront être compatibles avec les prescriptions particulières annexées au présent règlement.

Les murets de pierre sèche identifiés au plan de zonage comme des éléments du patrimoine sont protégés. A ce titre, leur démolition est interdite.

En secteur Azh uniquement :

*.Toutes les constructions et installations sont interdites pour protéger la zone humide.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En zone A :

* Les constructions et installations et leur extension sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

* Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient intégrées ou accolées au siège de l'exploitation agricole. Dans le cas d'une impossibilité technique, la construction pourra être située dans un rayon de 50 mètres maximums du bâtiment agricole existant.

* L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sans changement de destination, et sans création de logements nouveaux, sont autorisés dans la limite de 50% de la superficie de plancher calculée à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sans pouvoir être supérieure à 300m² de superficie de plancher totale.

En secteur Ap :

*.Seules les extensions des installations nécessaires à l'exploitation sont autorisées.

*. Les équipements publics et les services d'intérêts collectifs dans la mesure où ils ne portent pas atteintes à l'exploitation agricole.

En secteur App :

*.Seules les activités agricoles à vocation de pâturage sont autorisées, sans construction ni installation nouvelle, ni extension.

*. Les équipements publics et les services d'intérêts collectifs dans la mesure où ils ne portent pas atteintes à l'exploitation agricole.

Les murets de pierre sèche identifiés au plan de zonage comme des éléments du patrimoine sont protégés. Les travaux devront garantir leur protection et leur valorisation en vue d'une conservation. Pour être autorisés, les travaux devront garantir la conservation de l'aspect des murs en pierre sèche traditionnel.

En secteur Aj :

*.Sont seulement autorisés en secteur Aj, les abris de jardin, limités :

- à un abri de jardin par tènement de propriété,
- dans la limite de 20m² maximums de superficie de plancher.

La zone est concernée partiellement par la zone de protection éloignée du captage de la source du Trône, captage de la commune de Seynes. Toutes constructions et installations devront être compatibles avec les prescriptions particulières annexées au présent règlement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- * Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- * La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.
- * Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- * Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- * Les accès nouveaux sur les routes départementales, pour être admis, devront être préalablement autorisés par le service gestionnaire de la voirie, sauf pour la RD6 où tous les accès nouveaux sont interdits.

2 – Voirie

- * Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc....
- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- * Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'au plan de zonage d'alimentation en eau potable.

Par dérogation l'alimentation privée en eau potable peut-être autorisée :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie après avis de l'Etat.
- pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas) : elles sont soumises à autorisation préfectorale.

2 – Assainissement – eaux usées

- * Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au plan de zonage d'assainissement.
- * L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- * Chaque construction et installation devra être équipée d'un dispositif de récupération et de réutilisation (conforme à la législation en vigueur), des eaux de toitures d'un volume minimal de 10 m³ par construction ou installation.
- * Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- * Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être récupérées par des réserves prévues à cet effet, de caractéristiques appropriées.
- * En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les bassins de rétentions devront être dimensionnés selon les règles suivantes : - volume minimum : 100 litres/m² imperméabilisés.
- débits de fuites minimum : 7 litres/seconde/hectare.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

- * Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- * Les constructions peuvent être édifiées à 10 mètres ou plus de la limite de l'emprise publique.
- * Cas particulier des constructions le long des routes départementales, le recul est fixé :
 - . à 75 mètres de l'axe de la route départementale n°6
 - . à 15 mètres de l'axe des routes suivantes :
 - . Route départementale n°37,
 - . Route départementale n°147 et 147a,
 - . Route départementale n°356,
 - . Route départementale n°406,
 - . Route départementale n°607.
- * Cas particulier des piscines : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des emprises publiques. .

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 6 mètres au moins des limites séparatives.
Les abris de jardin peuvent s'implanter jusqu'en limite séparatives.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

En zone A uniquement, l'emprise au sol des extensions des constructions existantes à vocation de logement, ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol de la construction calculée à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions d'habitation nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 7 m comptée à l'égout du toit par rapport au sol naturel.
- 7 mètres pour les autres constructions à usage agricole
- La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

*.Pour les clôtures situées en zone inondable, la hauteur du mur bahut lorsqu'il existe, ne saurait dépasser 40 cm.

*.Pour les clôtures situées hors zone inondable, elles n'excéderont pas 1,80 mètre de hauteur et seront doublées de haies vives lorsque la partie bâtie est un muret. Elles pourront être constituées :

- Soit d'une haie arbustive paysagère
- Soit d'un mur de pierres ou maçonné enduit sur les deux faces
- Soit d'un muret en pierres ou maçonné enduit sur les deux faces (teinte en harmonie avec celle de la façade), doublé de haies vives
- Soit d'une barrière en bois discrète
- Soit d'un grillage confondu avec une végétation grimpante ou une haie, de façon à ce que la végétation soit en première position vue de l'espace public

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

*. Les constructions, installations et travaux autorisés doivent s'inspirer de la charte architecturale annexée au présent règlement.

*.Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

A cet effet une attention particulière doit être apportée à :

- La localisation et la volumétrie des bâtiments afin d'éviter que leur silhouette ne se détache de manière agressive dans le paysage ; la volumétrie des installations doivent être en adéquation avec les besoins réels de l'activité agricole exercée.

- L'adaptation au sol des constructions, et le traitement de leurs accès et de leurs abords afin de permettre une « cicatrisation » et une végétalisation sur l'ensemble des talus, remblais et déblais, rendus nécessaires par l'installation ;
- Le choix des matériaux et leur couleur afin de permettre leur intégration dans la gamme colorée de l'environnement naturel existant (notamment celle des pierres de la région) (voir Charte Architecturale de la commune).
- Les extensions des constructions devront assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.
- Les toitures des hangars agricoles :
 - Pour les bâtiments traditionnels, les toitures terrasses sont interdites. La tuile ronde « canal » et la tuile romane, ronde à grand moule sont seules autorisées. Leur colorimétrie sera à dominante paille, brique rosée ou vieillie.
 - Dans les cas justifiés par un intérêt architectural ou environnemental, d'autres formes de toitures sont admises.
- Pour les baies, les matériaux seront à dominante de bois naturel ou d'aluminium. Les volets en « Z » sont interdits. Les couleurs des volets devront s'inspirer de la couleur grise, proche de celle des pierres de la région ; de la couleur verte proche du vert d'Uzès ; ou du brun rouge : par souci d'homogénéité sur la commune.
- Les groupes de froid ne devront pas, en principe, être visibles du domaine public. Ils seront placés à une hauteur maximum de 1,50m sauf cas d'impossibilité technique dûment documentée.

Les murets de pierre sèche identifiés au plan de zonage comme des éléments du patrimoine sont protégés. Les travaux devront garantir leur protection et leur valorisation en vue d'une conservation. Pour être autorisés, les travaux devront garantir la conservation de l'aspect des murs en pierre sèche traditionnel.

Clôtures : Dans la zone inondable,

- les clôtures doivent être limitées à des grillages à maille large pouvant être assis sur un mur bahut d'un maximum de 40 cm.
- Les piscines devront être « barrières ».

ARTICLE A 12 - Stationnement

*.Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

***Le système des haies, les mares et les ripisylves** identifiés au plan de zonage comme éléments à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme doivent être conservés en vue de leur protection.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels et forestiers, des coupures d'urbanisation, des paysages ou des écosystèmes.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- des secteurs Np inconstructibles correspondant à des secteurs de protection paysagère dans lesquels aucune construction n'est autorisée
- un secteur Nt correspondant à la zone de camping
- des secteurs Ns correspondant à des secteurs naturels à vocation d'équipement public
- un secteur Nzh correspondant à des secteurs de protection de la zone humide.

La zone N est concernée partiellement par la zone de protection éloignée du captage de la source du Trône, captage de la commune de Seynes. Toutes constructions et installations devront être compatibles avec les prescriptions particulières annexées au présent règlement.

La zone est concernée par des périmètres de protection liée à la ressource en eau potable (captage) et valant servitude d'utilité publique (se reporter à la pièce 5.1. Annexe, S.U.P. du P.L.U). Des règles spéciales s'appliquent pour chacune de ces servitudes :

- . du captage de la Font du Prat de la Commune de Lussan,
- . du forage des Coustettes, de la Commune de Bouquet,
- . du captage de la Fontainasse, de la Commune de Brouzet les Alès.

Cette zone N est concernée par le PPRI de la commune de Bouquet. Le PPRI est une servitude d'utilité publique dans laquelle des prescriptions spécifiques sont édictées. La zone d'application est reportée à titre indicatif au plan de zonage. Il convient de se reporter à la pièce annexe n°5.1. - servitude d'utilité publique du dossier de P.L.U., pour connaître les conditions de constructibilité.

La zone N est concernée par le risque inondation pour le ruissellement et érosion des berges qui porte une inconstructibilité de 10 mètres le long des berges au titre du risque érosion des berges et de 20 mètres pour les cours d'eaux et fossés répertoriés sur le document graphique du PLU et dits non étudiés, au titre du risque inondation par ruissellement.

Dans la zone N et le secteur Np, des secteurs sont répertoriés comme présentant un risque faible, moyen et forts de glissement de terrain.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Des éléments du patrimoine végétal à protéger ont été identifiés au plan de zonage comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme. Il s'agit des haies qui structurent la plaine agricole mais également la ripisylve du Seguissous. »

Des éléments du patrimoine écologique à protéger ont été identifiés au plan de zonage comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme. Il s'agit des différentes mares repérées dans l'inventaire régional des zones humides.»

Des éléments du patrimoine architectural à protéger ont été identifiés au plan de zonage comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme. Il s'agit des murets qui longent la voirie au niveau des hameaux de Bouquet et de Puech

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

*.La zone est concernée partiellement par la zone de protection éloignée du captage de la source du Trône, captage de la commune de Seynes. Toutes constructions et installations devront être compatibles avec les prescriptions particulières annexées au présent règlement.

*.Sont interdits en zone N :

- Toutes les constructions sauf celles visées dans l'article N 2,
- le stationnement des caravanes,
- les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, à l'exception de ceux visés à l'article N2.
- le dépôt extérieur de véhicules quel que soit leur nombre, de matériels ou de matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Dans les zones de francs-bords (liées au risque érosion des berges et celles liées au risque inondation par ruissellement) matérialisées sur le plan graphique, toutes nouvelles constructions, busage et clôtures en dur sont interdits.
- Toutes les constructions et installations dans le périmètre répertorié au plan de zonage de 100m autour des limites de la future station d'épuration.

En secteur Nzh et Np : toutes constructions et installations sont interdites.

En secteur Nt et Ns : seules sont autorisées les constructions et installations mentionnées dans l'article 2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans tous les secteurs:

*.Les affouillements et exhaussements des sols liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce types de travaux.

*.La zone est concernée partiellement par la zone de protection éloignée du captage de la source du Trône, captage de la commune de Seynes. Toutes constructions et installations devront être compatibles avec les prescriptions particulières annexées au présent règlement.

En zone N :

*.La construction et installation ou la remise en état des bâtiments agricoles et à usage d'habitation principale nécessaires à une exploitation agricole de type pastorale.

*.Les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone, sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et d'assurer une bonne insertion dans le site.

*.Les installations et bâtiments sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité forestière.

En secteur Nt :

*.Sont seulement autorisés les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs de plein air et les installations nécessaires aux activités autorisées : les équipements sportifs, les piscines, les équipements sanitaires, le logement de gardien dans la limite de 100 m² de superficie de plancher.

En secteur Ns :

*.Sont seulement autorisés les aires de jeux, les aménagements de types espaces verts.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

* La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'au plan de zonage d'alimentation en eau potable.

Par dérogation l'alimentation privée en eau potable peut-être autorisée :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie après avis de l'Etat.
- pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas) : elles sont soumises à autorisation préfectorale.

2– Assainissement – eaux usées et eaux de toitures

* Chaque construction et installation devra être équipée d'un dispositif de récupération et de réutilisation (conforme à la législation en vigueur), des eaux de toitures d'un volume minimal de 10 m³ par construction ou installation.

* Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au plan de zonage d'assainissement.

* L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions peuvent être édifiées à 10 mètres ou plus de la limite de l'emprise publique.

* Cas particulier des constructions le long de route départementale n°6, le recul est fixé à 75 mètres de l'axe de la route départementale.

* Cas particulier des constructions le long des routes départementales, le recul est fixé :

- . à 75 mètres de l'axe de la route départementale n°6
- . à 15 mètres de l'axe des routes suivantes :
 - . Route départementale n°37,
 - . Route départementale n°147 et 147a,
 - . Route départementale n°356,
 - . Route départementale n°406,
 - . Route départementale n°607.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*.Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 6 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

*.La hauteur des constructions ne doit pas dépasser les 7,50 mètres comptée, du terrain naturel avant travaux, jusqu'au faîtage.

*.Pour les clôtures situées en zone inondable dont la hauteur du mur bahut lorsqu'il existe, ne saurait dépasser 40 cm, pour les autres, la hauteur maximale est fixée à 1,80m.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

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

*.L'aménagement et l'extension des constructions existantes doivent être réalisés dans le respect des volumes d'origine et des modénatures extérieures anciennes. Ils doivent être effectués dans un souci de rénovation et de réhabilitation de l'habitat ancien. Toute extension apparaissant en saillie du volume général (balcon, terrasse, loggias, etc...) existant est proscrite.

*.Lorsque les extensions et rénovations doivent être réalisées sur des terrains constitués par des terrasses anciennes (bancels, avec des murs de soutènement en bon état), s'il est nécessaire d'adapter les nouveaux appendices à ces ouvrages, ils devront respecter les fonctions particulières de protection contre l'érosion, de maintien des terres et de régulation des eaux pluviales de ces ouvrages, pour être autorisée. A cet égard, toute plate-forme d'implantation en remblai est à éviter.

*.Les groupes de froid ne devront pas, en principe, être visibles du domaine public. Ils seront placés à une hauteur maximum de 1,50m sauf cas d'impossibilité technique dûment documentée.

Clôture :

Dans la zone inondable,

- les clôtures doivent être limitées à des grillages à maille large pouvant être assis sur un mur bahut d'un maximum de 40 cm.
- Les piscines devront être « barrières ».

ARTICLE N 12 - Stationnement

*.Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé