

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

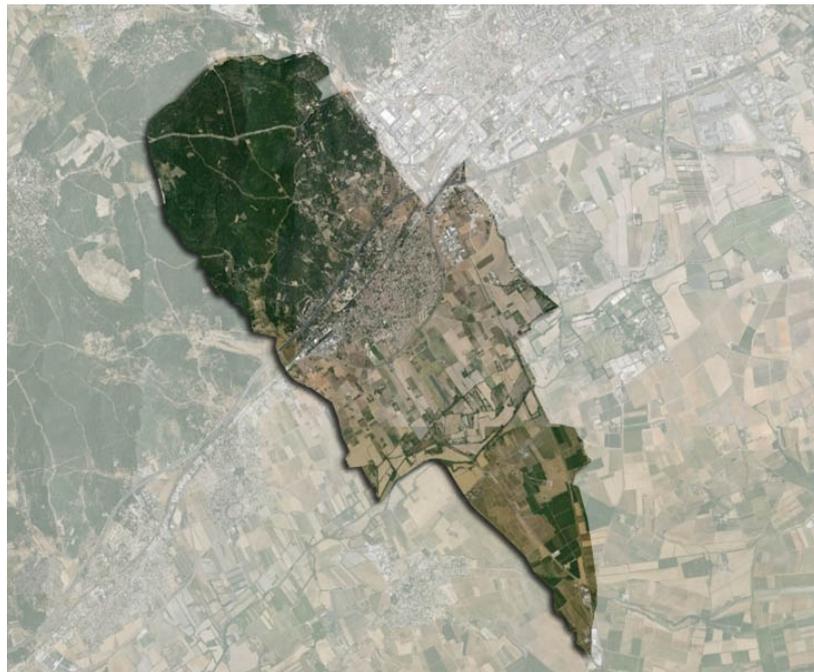


COMMUNE DE Milhaud

Département du Gard (30)

4

RÈGLEMENT



ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com



AGENCE GAIADOMO

Environnement

Le Palais Sud
30126 Tavel
Tel : 06 41 87 57 94
www.gaiadomo-environnement.e-monsite.com



Approbation du POS : DCM du 15.10.1982

Prescription d'élaboration du PLU : DCM du 25.09.2014

Approbation du PLU : DCM du



SOMMAIRE

TITRE 1A : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE.....	5
TITRE 1B : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL.....	9
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
ZONE UA	13
ZONE UC	21
ZONE UE.....	31
ZONE US.....	37
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
ZONE 1AU	45
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	49
ZONE A.....	51
ZONE N	59
LEXIQUE	65
ANNEXE 1 : ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT (EBF)	73
ANNEXE 2 : IMMEUBLES A METTRE EN VALEUR REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	75



TITRE 1A : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE



Des périmètres de protection de captage rapproché renforcé et rapproché font l’objet de trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il s’agit de secteurs soumis à des contraintes d’aménagement du fait de leur proximité au captage du Stade, utilisé pour l’approvisionnement en eau de la commune.

Les périmètres recoupent les zones UC, 1AU, A et N. Des règles spécifiques, énoncées ci-dessous, s’appliquent aux secteurs tramés, en plus du règlement applicable à la zone déterminée.

Périmètre de protection rapproché renforcé

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ;
- les aires de stationnement ;
- les excavations ;
- le creusement de puits, de forages autres que ceux nécessaires au renforcement de la desserte du réseau public d’eau destinée à la consommation humaine ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (I.C.P.E) ;
- l’installation de nouvelles canalisations et réservoirs d’hydrocarbures liquides ou gazeux ;
- les cimetières ;
- les aires de pique-nique ;

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute création de nouvelle voie de communication est interdite.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les fossés situés le long des routes et des chemins doivent être étanches et assurer un écoulement efficace des eaux pluviales.

Le creusement de puits et de forages autres que ceux nécessaires au renforcement de la desserte du réseau public d’eau destinée à la consommation humaine sont interdits.



Périmètre de protection rapproché

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les aires de stationnement autres que visées à l’article 2 ;
- les excavations autres que visées à l’article 2 ;
- le creusement de puits, de forages autres que ceux nécessaires au renforcement de la desserte du réseau public d’eau destinée à la consommation humaine ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (I.C.P.E) ;
- l’installation de nouvelles canalisations et réservoirs d’hydrocarbures liquides ou gazeux ;
- les cimetières ;
- les aires de pique-nique ;

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

Sont autorisées sous conditions :

- les aires de stationnement sont autorisées, sous conditions d’être recouvertes d’un revêtement étanche et d’être reliées à un réseau pluvial aboutissant, après passage dans un dispositif de déshuilage-décantation, en dehors des périmètres de protection de captage (rapprochés renforcés et rapprochés).
- les excavations sont autorisées sous conditions :
 - o de ne pas dépasser 1,50 m de profondeur
 - o pour les bassins d’eaux pluviales, d’avoir leur fond à plus de 2,00 mètres au-dessus du toit de l’aquifère, et de comporter des parois et un fond revêtus d’une géo-membrane imperméable ;
 - o que les constructions aient des fondations strictement superficielles (1,50 m de profondeur au maximum) et que leur premier plancher soit situé à au moins 1,00 mètre au-dessus du sol.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Seule la créations de nouvelles voies de desserte locale est autorisée.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-2 Assainissement, eaux usées

Les nouvelles constructions devront être raccordées à un réseau d’assainissement des eaux usées étanche.



4-1 Eaux pluviales

Les fossés situés le long des routes et des chemins doivent être étanches et assurer un écoulement efficace des eaux pluviales.

Le creusement de puits et de forages autres que ceux nécessaires au renforcement de la desserte du réseau public d’eau destinée à la consommation humaine sont interdits.



TITRE 1B : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL



Dispositions générales consacrées aux règles à appliquer en zones inondables par ruissellement pluvial, telles qu’identifiées dans les documents graphiques

a) Dans les secteurs aujourd’hui effectivement urbanisés indépendamment des zonages des documents d’urbanisme : en l’absence de quantification et de qualification de cet aléa, il convient d’imposer des mesures de calage. Ainsi la création ou extension de bâtiments existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

Sont interdits les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable.

b) Dans les secteurs non encore urbanisés : l’extension de l’urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial en secteur peu ou pas urbanisé, n’est possible que dans la mesure où des aménagements permettent de mettre hors d’eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.



TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Zone UA

Caractère de la zone

Il s’agit d’une zone urbaine à caractère central d’habitat très dense, de services où les bâtiments sont construits en ordre continu. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

La zone UA est en partie 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) de Milhaud (cf. annexe 6.11) ; De plus, la zone UA est en partie concernée par un risque d’inondation par ruissellement pluvial – secteur urbanisé. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque figurent dans le titre 1B « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » du présent règlement.

La zone UA est en partie concernée par des espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il s’agit de secteurs à protéger pour des motifs d’ordre écologique (cf. annexe au règlement).

Règles relatives à l’usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UA sont interdits :

- les constructions destinées à l’habitat, autres que celles visées à l’article UA2 ;
- les constructions destinées à l’industrie ;
- les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées aux exploitations forestières ;
- les constructions destinées à l’entrepôt ;
- les carrières ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les stationnements de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (I.C.P.E.) ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l’article UA2.



Est également interdit, sur les linéaires inscrits aux documents graphiques, le changement de destination vers l’habitat des commerces existants en rez-de-chaussée.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés en article 2.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de Milhau joint en annexe du PLU.

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

Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité au règlement graphique, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l’article 1 doivent respecter les dispositions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s’appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l’habitat, sous réserve que lors d’opérations comportant plus de 4 logements, au moins 30% des habitations réalisées soient affecté aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l’Etat. Ce nombre de logements peut être arrondi à l’unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l’Etat ne puisse être méconnue ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les déblais et remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d’opération.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), 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 UA 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

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

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.



ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

4-2 Assainissement, eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordé au réseau public d’assainissement existant.

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Les rejets d’eaux pluviales dans le réseau d’eaux usées sont proscrits.

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d’aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

Dans le cas d’aménagement d’un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à une construction existante, l’alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade.

L’alimentation aérienne sur poteaux ou consoles est interdite.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau public.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé



Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

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

A défaut d’indication figurant aux documents graphiques, les constructions seront édifiées à l’alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

Cours d’eau

Les constructions devront être implantées conformément aux reculs minimaux des axes des cours d’eaux repérés aux documents graphiques. Dans le cas d’espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques, l’implantation des constructions devra respecter la trame.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

Cette disposition ne s’applique pas aux annexes.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions auront une emprise au sol maximale de 90% de la superficie du terrain d’assiette.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10,00 m à l’égout du toit ou à l’acrotère et à 13,00 m au faîtage.

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d’ascenseur et les cheminées.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que 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 constructions, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

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

Adaptation au terrain

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implanté la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Volume et formes

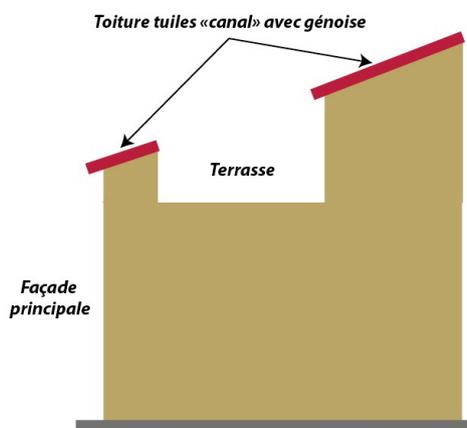
- a. La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l’environnement bâti.

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

- b. La pente des toitures traditionnelles se situera en général entre 20% et 40%.

Les toits à une pente ne sont admissibles que s’ils peuvent s’intégrer correctement dans le site concerné par la construction (par exemple, s’il s’agit de constructions de faible volume s’appuyant sur les murs de l’habitation principale).

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu’élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses accessibles. Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l’aplomb de la façade principale. L’aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d’une génoise.



- c. Les percements des façades doivent être verticaux (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1,5 / 1 et 2 / 1) et éviter les répétitions systématiques et les symétries (sauf affirmation d’une architecture marquée). Pour les constructions existantes, pour augmenter l’éclairément d’un local, il est préférable de percer une ou plusieurs haies supplémentaires plutôt que d’élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l’ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.
- d. Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, cheminées, enseignes, canalisations extérieures doivent rechercher avant tout la simplicité et l’harmonisation avec l’environnement bâti ou naturel.

Les éventuels câbles posés en façade doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l’architecture des constructions supports.



Les escaliers extérieurs situés en bordure de voie sont interdits.

Les matériaux

- a. Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l’intérieur de son domaine spécifique d’emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Les panneaux d’imitation sont proscrits.

- b. Les toitures

Dans le cas de toitures traditionnelles, l’usage de la tuile plate est proscrit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille).

Les panneaux solaires et photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l’ensemble.

- c. Les façades

La pierre et l’enduit sont utilisés traditionnellement en façade.

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en oeuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent les façades comportant des bandeaux ou les encadrements de baie saillants sont destinées à être et à rester enduits.

- d. Les enduits

Ils seront d’un ton neutre et rapprochant le plus possible du ton pierre du pays. Ils doivent rechercher l’harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti.

Une attention particulière sera apportée à la composition de l’enduit (un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne / pas d’enduit plastique ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

- e. Les menuiseries et huisseries extérieures

Elles doivent être choisies avec un souci d’harmonisation avec les autres matériaux et avec l’environnement bâti ou naturel. Les menuiseries devront être mat et d’une couleur autre que blanc.

Les contrevents en PVC ou autre matière plastique sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m.

Les clôtures pleines seront choisies de préférence (murs de pierre ou agglos enduits) et devront rechercher une certaine continuité avec les façades environnantes.

Pour les clôtures situées en zones inondables identifiées au PPRi, des règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRi) de Milhaud s’appliquent (cf. annexe 6.11) ;



Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d’assurer la transparence hydraulique.

Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constituées d’assemblage de matériaux hétéroclites.

Immeubles repérés aux documents graphiques

Dans le cas d’immeubles à mettre en valeur pour des motifs d’ordre culturel ou historique repérés aux documents graphiques :

- les façades, les porches (arcades), et les encadrements de fenêtres anciennes sont à conserver ;
- lors de ravalement de façade, les façades en pierres naturelles apparentes existantes doivent être préservées et non enduites, et il est recommandé, lorsque possible, de décrépiter les murs en pierre naturelle.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Il est exigé :

Pour les constructions destinées à l’habitat, une place par logement.

Pour les activités :

- hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- restaurants : 1 place pour 5m² de salle de restaurant
- bureaux : 2 places pour 50m² de surface de plancher.
- commerces : non réglementé

Stationnement des vélos

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert et directement accessible depuis l’extérieur.

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

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



En cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu’il apporte la preuve qu’il réalise ou qu’il fait réaliser les dites places ;
- à justifier de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

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

La part minimale de surfaces non imperméabilisées et des espaces verts plantés est fixé à au moins 10% de la superficie du terrain d’assiette.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant sont proscrites. Il s’agit, pour la végétation méditerranéenne, notamment des cyprès, des oliviers, des platanes, et des chênes.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), les éléments végétaux constitutifs de l’espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.



Zone UC

Caractère de la zone

Il s’agit d’une zone urbaine aérée essentiellement à vocation d’habitat recouvrant les zones d’urbanisation récente sous forme pavillonnaire.

La zone UC comprend un secteur UCa, pour lequel une hauteur maximale plus élevée est admise et la destination de commerce est autorisée. Un de ces secteurs est appelé à muter vers de l’habitat : celui-ci devra être aménagé par le biais d’une ou deux opérations d’aménagement d’ensemble compatibles avec les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) définis sur le secteur ainsi que sur la zone 1AU adjacente.

La zone UC est en partie 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) de Milhaud (cf. annexe 6.11) ; De plus, la zone UC est en partie concernée par un risque d’inondation par ruissellement pluvial – secteur urbanisé. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque figurent dans le titre 1B « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » du présent règlement.*
- *des secteurs concernés par des périmètres de protection de captage rapproché et rapproché renforcé, identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : ces secteurs font l’objet d’une réglementation spécifique établie en « Titre 1A : dispositions applicables aux périmètres de protection de captage »*
- *des espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il s’agit de secteurs à protéger pour des motifs d’ordre écologique (cf. annexe au règlement).*

Règles relatives à l’usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UC, sont interdits :

- les constructions destinées à l’habitation, autres que celles visées à l’article UC2
- les constructions destinées au commerce, excepté dans le secteur UCa ;
- les constructions destinées à l’artisanat ;
- les constructions destinées à l’industrie ;
- les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière;
- les constructions destinées à l’entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (I.C.P.E.).



- les carrières ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les stationnements de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l’article UC2.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés en article 2.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de Milhaud joint en annexe du PLU.

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

Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité au règlement graphique, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l’article 1 doivent respecter les dispositions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s’appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions dans la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l’habitat, sous réserve que lors d’opérations comportant plus de 4 logements, au moins 30% des habitations réalisées soient affecté aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l’Etat. Ce nombre de logements peut être arrondi à l’unité inférieure sans que la règle des 30%de logements locatifs financés par un prêt aidé par l’Etat ne puisse être méconnue ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les déblais et remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d’opération.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), 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.

Par ailleurs, dans le secteur UCa concerné par des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP), les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les OAP qui ont été définies (cf. pièce n°3 du P.L.U).



Règles en matière d’équipement de la zone

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

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

L’accès doit présenter les caractéristiques permettant la circulation automobile et piétonne.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RN 113.

Voirie :

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

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

La défense extérieure contre l’incendie doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 Assainissement, eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement existant.

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l’absence de réseau ou en cas d’incompatibilité avec la capacité du réseau, les eaux pluviales seront récupérées pour le stockage et l’infiltration sur le terrain d’assiette de l’opération. Le constructeur sera tenu de réaliser des bassins d’orages dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé.

Les rejets d’eaux pluviales dans le réseau d’eaux usées sont proscrits.

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d’aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.



4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

Dans le cas d’aménagement d’un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à une construction existante, l’alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l’architecture des constructions supports.

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

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau public.

Collecte de déchets ménagers et assimilés :

Dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble comportant au moins 4 logements, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 m de l’emprise au sol actuelle ou projetée des voies. Cette disposition ne s’applique pas en cas d’extension de constructions existantes déjà implantées en limite de voie ou emprise publique.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 m de l’emprise au sol actuelle ou projetée des voies.

Cours d’eau

Les constructions devront être implantées conformément aux reculs minimaux des axes des cours d’eaux repérés aux documents graphiques. Dans le cas d’espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques, l’implantation des constructions devra respecter la trame.



ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UC :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d’une construction 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 3,00 m (H/2 – minimum 3,00 m).

Toutefois l’implantation en limite séparative est admise dans les cas suivants :

- à condition que les constructions ou parties de constructions n’excèdent pas 4,00 m de hauteur totale ;
- lorsque les constructions édifiées sur deux lots ou terrains contigus peuvent être accolées en respectant une unité d’aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles) et de la longueur des façades en limite (2/3 minimum de façade commune).

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 m à l’exception des annexes.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Dans la zone UC :

Le coefficient d’emprise au sol (CES) de la zone est fixé à 0,50.

Cette disposition n’est pas applicable :

- pour les installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;
- en cas de reconstruction à l’identique d’une construction régulièrement édifiée dans un délai de deux ans après le sinistre.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, excepté le secteur UCa, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7,00 m à l’égout du toit ou à l’acrotère et à 9,00 m au faîtage en cas de toits en tuiles (R+1).

Dans le secteur UCa, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,00 m à l’égout du toit ou à l’acrotère et à 10,00 m au faîtage en cas de toits en tuiles (R+2).

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d’ascenseur et les cheminées, ainsi que pour les constructions à usage d’équipement collectif (scolaires – sanitaires – sportifs...) sans qu’elle puisse toutefois excéder 12,00 m.

Ces règles ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.



ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que 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 constructions, 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 règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l’insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient le cas échéant faire échec à un projet d’architecture témoignant d’innovation ou de qualité notamment s’il s’agit d’un projet d’équipement collectif.

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

Adaptation au terrain

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implanté la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Volume et formes

- a. La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l’environnement bâti.

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

- b. Les toitures :

Dans le cas de toitures traditionnelles, la pente des toitures se situera en général entre 20% et 40%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toits à une pente ne sont admissibles que s’ils peuvent s’intégrer correctement dans le site concerné par la construction (par exemple, s’il s’agit de constructions de faible volume s’appuyant sur les murs de l’habitation principale).

- c. Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, cheminées, enseignes, canalisations extérieures doivent rechercher avant tout la simplicité et l’harmonisation avec l’environnement bâti ou naturel.

Les matériaux

- a. Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l’intérieur de son domaine spécifique d’emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.
- b. La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.
- c. Les toitures

Dans le cas de toitures traditionnelles, l’usage de la tuile plate est proscrit. Les couvertures seront réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire. Les panachages par mélange de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.



d. Les panneaux solaires et photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l’ensemble.

e. Menuiseries et huisseries extérieures

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d’harmonisation avec les autres matériaux et avec l’environnement bâti ou naturel.

Les clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 m de hauteur.

Elles seront réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d’une couleur s’apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes. Elles devront être constituées de murs bahuts de 0,20 m de hauteur minimum surmontés d’un grillage à claire voie, d’éléments de bois très simples de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire d’un dessin très sobre. Elles seront doublées de haies vives composées d’essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,60 m par rapport au niveau de la voie de desserte.

Pour les clôtures situées en zones inondables identifiées au PPRI, des règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Milhau s’appliquent (cf. annexe 6.11) ;

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d’assurer la transparence hydraulique.

Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constituées d’assemblage de matériaux hétéroclites.

Immeubles repérés aux documents graphiques

Dans le cas d’immeubles à mettre en valeur pour des motifs d’ordre culturel ou historique repérés aux documents graphiques :

- les façades, les porches (arcades), et les encadrements de fenêtres anciennes sont à conserver ;
- lors de ravalement de façade, les façades en pierres naturelles apparentes existantes doivent être préservées et non enduites, et il est recommandé, lorsque possible, de décrépiter les murs en pierre naturelle.



ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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 aires de manoeuvre.

Il est exigé :

Pour les constructions à destinées à l’habitat, 2 places de stationnement (dont une place de parking non clos) minimum par logement.

Pour logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, une seule place de stationnement sera exigée par logement.

Pour les activités :

- commerces : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créée
- hôtels : 1 place de stationnement par chambre ;
- restaurants : 1 place de stationnement par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée
- établissements d’enseignement :
 - o du premier et second degré : 2 places par classe ;
 - o pour adultes : 8 places par classe.

Stationnement des vélos

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

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

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

En cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu’il apporte la preuve qu’il réalise ou qu’il fait réaliser les dites places ;
- à justifier de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement.



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

Au moins 50% de la superficie du terrain d’assiette devra être libre de toute construction, et au moins 25% de la superficie du terrain d’assiette devra être laissée en pleine terre.

De façon à limiter l’imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, créées à l’intérieur de ces espaces seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l’eau de s’infiltrer dans le sol.

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

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant sont proscrites. Il s’agit, pour la végétation méditerranéenne, notamment des cyprès, des oliviers, des platanes, et des chênes.

En bordure de la voie publique, les nouvelles plantations de résineux et micocouliers sont également proscrites.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), les éléments végétaux constitutifs de l’espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé



Zone UE

Caractère de la zone

Il s’agit d’une zone urbaine aérée destinée aux activités économiques, pouvant accueillir des activités multiples à caractère industriel, commercial ou artisanal.

La zone UE comprend **un secteur UEa**, correspondant au secteur limitrophe de la zone d’activité de Saint-Césaire (Nîmes).

La zone UE est en partie 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) de Milhaud (cf. annexe 6.11) ; De plus, la zone UE est en partie concernée par un risque d’inondation par ruissellement pluvial – secteur urbanisé. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque figurent dans le titre 1B « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » du présent règlement.

La zone UE est en partie concernée par des espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il s’agit de secteurs à protéger pour des motifs d’ordre écologique (cf. annexe au règlement).

Règles relatives à l’usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UE sont interdits :

- les constructions destinées à l’habitation, y compris les logements de fonction et de gardiennage ;
- les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l’entrepôt ;
- les carrières ;
- les terrains de camping ;
- le stationnement de caravanes, excepté dans le secteur UEa ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- les constructions d’intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l’article UE2.



Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés en article 2.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de Milhaud joint en annexe du PLU.

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

Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité au règlement graphique, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l’article 1 doivent respecter les dispositions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s’appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions dans la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction (sans changement d’affectation) des constructions sinistrées régulièrement édifiées dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les déblais et remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d’opération.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), 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 : Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur relatives à la lutte contre les bruits de voisinage.

Règles en matière d’équipement de la zone

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

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

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RN 113.

Voirie :

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



ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

4-2 Assainissement, eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement existant.

Les rejets d’eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente qui pourra donner lieu à la mise en place d’un prétraitement spécifique.

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l’absence de réseau ou en cas d’incompatibilité avec la capacité du réseau, les eaux pluviales seront récupérées pour le stockage et l’infiltration sur le terrain d’assiette de l’opération. Le constructeur sera tenu de réaliser des bassins d’orages dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé.

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d’aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

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

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau public.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.



Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l’alignement actuel ou projeté des voies.

Cours d’eau

Les constructions devront être implantées conformément aux reculs minimaux des axes des cours d’eaux repérés aux documents graphiques. Dans le cas d’espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques, l’implantation des constructions devra respecter la trame.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

La distance comptée horizontalement entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d’emprise au sol (CES) de la zone est fixé à 0,70.

Cette disposition n’est pas applicable en cas de reconstruction à l’identique d’une construction régulièrement édifiée dans un délai de 2 ans après sinistre.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 14 m au faîtage pour les constructions à usage d’activités.

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

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que 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 constructions 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 compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l’environnement en général.



Façades, éléments en façade, saillies et menuiseries :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Annexes

Les annexes seront traités avec le même soin que la construction principale.

Clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles devront être constituées de murs bahuts de 0,20 m, surmontés d’un grillage à claire voie ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire d’un dessin très sobre. Pour les clôtures situées en zones inondables identifiées au PPRi, des règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRi) de Milhaud s’appliquent (cf. annexe 6.11) ;

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d’assurer la transparence hydraulique.

Enseignes et publicité

Sur le linéaire de la façade de la RN113, de la route de Nîmes et de la route de Montpellier, les enseignes ne sont admises sous réserves :

- qu’elles soient implantées dans le volume général des immeubles ou en superstructure ;
- qu’elles soient réalisées en lettrage autonome sans support de panneaux.

Les pré-enseignes (en limite de propriété et le long de l’espace public) devront obligatoirement s’inscrire dans un support métallique.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- pour les hôtels: 1 place de stationnement par chambre ;
- pour les restaurants : 1 place de stationnement par 5 m² de salle de restaurant ;
- pour les commerces et bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher créée ;
- pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée ;
- pour les équipements publics : le nombre de places de stationnement doit être au moins égal au cinquième de la capacité d’accueil ;



- pour les établissements d’enseignement :
 - o du premier et second degré : 2 places par classe ;
 - o pour adultes : 8 places par classe.

Stationnement des vélos

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 et directement accessible depuis l’extérieur.

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

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

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement aménagées en espaces plantés. De façon à limiter l’imperméabilisation, les matériaux naturels, perméables, permettant à l’eau de s’infiltrer dans le sol, sont à privilégier, notamment au niveau des parkings.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d’un sujet pour 4 places selon la façon dont elles seront disposées.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant sont proscrites. Il s’agit, pour la végétation méditerranéenne, notamment des cyprès, des oliviers, des platanes, et des chênes.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), les éléments végétaux constitutifs de l’espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.



Zone US

Caractère de la zone

La zone US correspond à la station d’épuration existante et à ses abords qui pourront accueillir d’éventuelles extensions de la station d’épuration ou d’autres ouvrages et équipements liés à la gestion des eaux usées ou pluviales.

La zone US est en partie 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) de Milhaud (cf. annexe 6.11) ; De plus, la zone US est en partie concernée par un risque d’inondation par ruissellement pluvial – secteur urbanisé. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque figurent dans le titre 1B « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » du présent règlement.*
- *des espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il s’agit de secteurs à protéger pour des motifs d’ordre écologique (cf. annexe au règlement).*

Règles relatives à l’usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UC, sont interdits :

- les constructions destinées à l’habitation ;
- les constructions destinées à l’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 destinées à l’exploitation agricole ou forestière;
- les constructions destinées à l’entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ne respectant pas les conditions définies en article US2 ;
- les carrières ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les stationnements de caravanes isolées ;



- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l’article US2.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés en article 2.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de Milhaud joint en annexe du PLU.

Dans le rayon de 100 mètres autour de la station d’épuration repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, les constructions destinées à l’habitation et les bâtiments recevant du public sont interdits.

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

Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité au règlement graphique, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l’article 1 doivent respecter les dispositions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s’appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions dans la zone US, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif sous conditions d’être nécessaire au fonctionnement de la station d’épuration ;
- les affouillements et exhaussements de sols sous conditions d’être liés et nécessaires à la station d’épuration, ou liés à l’entretien et à l’évolution des infrastructures routières de la zone.
- les déblais et remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d’opération.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), 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 US 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

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

L’accès doit présenter les caractéristiques permettant la circulation automobile et piétonne.



Voirie :

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

ARTICLE US 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

La défense extérieure contre l’incendie doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 Assainissement, eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement existant.

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l’absence de réseau ou en cas d’incompatibilité avec la capacité du réseau, les eaux pluviales seront récupérées pour le stockage et l’infiltration sur le terrain d’assiette de l’opération. Le constructeur sera tenu de réaliser des bassins d’orages dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé.

Les rejets d’eaux pluviales dans le réseau d’eaux usées sont proscrits.

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

Dans le cas d’aménagement d’un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à une construction existante, l’alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l’architecture des constructions supports.

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

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau public.



ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 m de l’emprise au sol actuelle ou projetée des voies. Cette disposition ne s’applique pas en cas d’extension de constructions existantes déjà implantées en limite de voie ou emprise publique.

Cours d’eau

Les constructions devront être implantées conformément aux reculs minimaux des axes des cours d’eaux repérés aux documents graphiques. Dans le cas d’espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques, l’implantation des constructions devra respecter la trame.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d’une construction 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 3,00 m ($H/2$ – minimum 3,00 m).

Toutefois l’implantation en limite séparative est admise dans les cas suivants :

- à condition que les constructions ou parties de constructions n’excèdent pas 4,00 m de hauteur totale ;
- lorsque les constructions édifiées sur deux lots ou terrains contigus peuvent être accolées en respectant une unité d’aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles) et de la longueur des façades en limite (2/3 minimum de façade commune).

ARTICLE US 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE US 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.



ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que 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 constructions, 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 compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l’environnement en général.

Les clôtures

Elles devront être constituées d’un grillage, d’une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Des règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Milhaud s’appliquent aux clôtures (cf. annexe 6.11) ;

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d’assurer la transparence hydraulique.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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 aires de manoeuvre.

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

De façon à limiter l’impermeabilisation, les revêtements de sol des allées créées à l’intérieur de ces espaces seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l’eau de s’infiltrer dans le sol.

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

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant sont proscrites. Il s’agit, pour la végétation méditerranéenne, notamment des cyprès, des oliviers, des platanes, et des chênes.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), les éléments végétaux constitutifs de l’espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE US 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



ARTICLE US 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ARTICLE US 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.



TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Zone 1AU

Caractère de la zone

Il s’agit d’une zone d’urbanisation future insuffisamment ou non équipée qui pourra être urbanisée à l’occasion d’une modification du PLU. Cette zone, à vocation principale d’habitat, devra être aménagée par le biais d’une ou deux opérations d’aménagement d’ensemble compatibles avec les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur cette zone et sur le secteur UCa adjacent.

La zone 1AU est en partie concernée par :

- *des secteurs concernés par des périmètres de protection de captage rapproché et rapproché renforcé, identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : ces secteurs font l’objet d’une réglementation spécifique établie en « Titre 1A : dispositions applicables aux périmètres de protection de captage » ;*
- *le risque inondation qui fait l’objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Milhaud (cf. annexe 6.11). De plus, la zone 1AU est en partie concernée par un risque d’inondation par ruissellement pluvial – secteur urbanisé. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque figurent dans le titre 1B « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » du présent règlement.*

Règles relatives à l’usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l’attente d’une nouvelle procédure, sont interdits dans toute la zone 1AU :

- les constructions destinées à l’habitation ;
- les constructions destinées à l’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 destinées à l’exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l’entrepôt ;
- les installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif



- la réalisation d’extensions et d’aménagements autres que celles visées à l’article 1AU2 ;
- la reconstruction autre que celle visée à l’article 1AU2
- les piscines autres que celles visées à l’article 1AU2 ;
- les carrières ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les stationnements de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l’article 1AU2.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de Milhaud joint en annexe du PLU.

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

Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité au règlement graphique, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l’article 1 doivent respecter les dispositions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s’appliquent sur le dit terrain.

Dans la zone 1AU, peuvent être admis :

- l’aménagement et l’extension mesurée (sans changement d’affectation) des constructions existantes à usage d’habitat. Ces extensions seront limitées à 20 m² de surface de plancher, et devront être réalisées en une seule fois. Les extensions devront respecter les règles édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Milhaud (cf. annexe 6.11) ;
- la reconstruction à l’identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre. La reconstruction sera limitée à la surface de plancher existante avant le sinistre. Les extensions devront respecter les règles édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Milhaud (cf. annexe 6.11) ;
- les piscines sur les terrains supportant des habitations existantes.
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les déblais et remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d’opération.

Les conditions suivantes devront être respectées pour ouvrir la zone à l’urbanisation :

- réaliser une modification ou une révision du PLU ;
- réaliser les équipements nécessaires (voiries, réseaux, etc.) ;
- respecter les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) définies en pièce n°3 du présent PLU ;



- réaliser une ou deux opérations d’aménagement d’ensemble compatibles avec Orientations d’Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU) ;
- réaliser au minimum 30% de logements locatifs sociaux.
- respecter les règles inscrites au futur périmètre de protection rapprochée du captage du Puits du Stade.

Règles en matière d’équipement de la zone

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l’emprise actuelle ou future des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d’extension de constructions existantes et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 3 mètres (H/2 – minimum 3 mètres).

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.



ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage des toitures.

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

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que 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 constructions 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

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant sont proscrites. Il s’agit, pour la végétation méditerranéenne, notamment des cyprès, des oliviers, des platanes, et des chênes.

ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 –OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé



TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



Zone A

Caractère de la zone

Cette zone englobe des espaces agricoles à protéger en raison de la valeur économique des sols. Elle est réservée au maintien et au développement d’activités agricoles et doit à ce titre, être protégée de toute occupation et utilisation des sols non liées directement à ce type d’activité.

Par ailleurs, cette zone est concernée par un ou plusieurs cours d’eau ou talweg en bordure desquels les constructions ainsi que toute opération d’aménagement devront respecter des marges de recul suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux et assurer la salubrité et la sécurité publique.

La zone A est en partie 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) de Milhaud (cf. annexe 6.11) ; De plus, la zone A est en partie concernée par un risque d’inondation par ruissellement pluvial – secteur urbanisé. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque figurent dans le titre 1B « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » du présent règlement.*
- *des secteurs concernés par des périmètres de protection de captage rapproché et rapproché renforcé, identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : ces secteurs font l’objet d’une réglementation spécifique établie en « Titre 1A : dispositions applicables aux périmètres de protection de captage » ;*
- *des espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il s’agit de secteurs à protéger pour des motifs d’ordre écologique (cf. annexe au règlement).*

Règles relatives à l’usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone A, sont interdits :

- les constructions destinées à l’habitation ;
- les constructions destinées à l’hébergement hôtelier autres que ceux visés à l’article A2 ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l’artisanat ;



- les constructions destinées à l’industrie ;
- les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière, autres que celles visées à l’article A2 ;
- le changement de destination des constructions autres que ceux visés à l’article A2 ;
- les constructions destinées à l’entrepôt ;
- les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux visés à l’article A2 ;
- la réalisation d’extensions et d’annexes autres que celles visées à l’article A2 ;
- la reconstruction à l’identique autre que celle visée à l’article A2 ;
- les carrières ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les stationnements de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés en article 2.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de Milhaud joint en annexe du PLU.

Dans le rayon de 100 mètres autour de la station d’épuration repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, les constructions destinées à l’habitation et les bâtiments recevant du public sont interdits.

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

Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité au règlement graphique, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l’article 1 doivent respecter les dispositions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s’appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière sont autorisées, à l’exception des constructions destinées à l’habitat et à l’hébergement hôtelier ; elles devront être desservies par un réseau électrique existant ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées. Ceux-ci ne devront créer aucune gêne pour le libre écoulement des eaux, excepté si nécessaires à la dérivation de la Poudre ;
- les extensions (sans changement d’affectation) des constructions à usage d’habitation ayant une surface de plancher au moins égale à 80 m² en date d’approbation du PLU. Ces extensions seront limitées à 20% de la



surface de plancher, sans que la surface de plancher totale n’excède les 150 m² (existant et extensions), elles devront être réalisées en une seule fois et jouxter la construction principale.

Dans les zones identifiées comme inondables au Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRi) de Milhau :

L’extension de l’emprise au sol des locaux de logements existants est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que la surface de plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30 cm et que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d’un étage accessible au-dessus de la PHE, l’extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20 m² d’emprise au sol sous réserve que l’extension s’accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l’extension descendant et hors d’eau) et que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- les annexes des habitations existantes en date d’approbation du PLU dans la limite de 20 m² de surface de plancher, sous conditions d’être situées dans un rayon de 30 m autour de l’habitation existante. La distance étant mesurée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction ;
- le changement de destination vers de l’hébergement hôtelier est autorisé sous conditions de concerner des constructions existantes à destination d’habitat ;
- la reconstruction à l’identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre. Dans les zones identifiées comme inondables au Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRi) de Milhau, les reconstructions devront respecter les règles édictées dans le PPRi (cf. annexe 6.11).
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
- les déblais et remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d’opération.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), 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, les objets mobiliers destinés à l’accueil ou à l’information du public, les postes d’observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfection et extensions, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.



Règles en matière d’équipement de la zone

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

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

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RN 113 et les RD 135, 262 et 13.

Voirie :

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

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

4-2 Assainissement, eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l’absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux.

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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



Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD135
- 25 mètres de part et d'autre de la RD262 et de la RD13
- 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale, et les clôtures à au moins 1 mètre de ces axes. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

Cours d'eau

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum des francs bords des cours d'eaux et fossés repérés aux documents graphiques. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

Dans le cas d'espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques, l'implantation des constructions devra respecter la trame.

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

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 m à l'exception des annexes, qui doivent être situées dans un rayon de 30,00 m autour de l'habitation existante.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère et à 9 mètres au faîtage pour les extensions des habitations et leurs annexes. Cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

En cas d’extension de constructions ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que 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.

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

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

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Clôtures : elles devront être constituées d’un grillage, d’une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d’assurer la transparence hydraulique.

Extensions : elles devront subir un traitement identique à la construction existante. Les extensions des habitations existantes devront avoir une toiture en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire. Les panachages par mélange de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges..

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant sont proscrites. Il s’agit, pour la végétation méditerranéenne, notamment des cyprès, des oliviers, des platanes, et des chênes.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), dans lesquels les éléments végétaux constitutifs de l’espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE A 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



Zone N

Caractère de la zone

Cette zone concerne les espaces naturels qu’il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent.

Elle comprend 3 secteurs :

- *un secteur Nx correspondant aux équipements autoroutiers ;*
- *un secteur Nl, où sont autorisés les aménagements et installations légères destinées aux sports et aux loisirs (ce secteur n’accueillera aucune nouvelle construction) ;*
- *un secteur Nr correspondant au périmètre de revitalisation du Vistre ;*

La zone N est en partie 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) de Milhaud (cf. annexe 6.11) ; De plus, la zone N est en partie concernée par un risque d’inondation par ruissellement pluvial – secteur urbanisé. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque figurent dans le titre 1B « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » du présent règlement.*
- *des secteurs concernés par des périmètres de protection de captage rapproché et rapproché renforcé, identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : ces secteurs font l’objet d’une réglementation spécifique établie en « Titre 1A : dispositions applicables aux périmètres de protection de captage » ;*
- *des espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il s’agit de secteurs à protéger pour des motifs d’ordre écologique (cf. annexe au règlement).*

Règles relatives à l’usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone N sont interdits :

- les constructions destinées à l’habitation ;
- les constructions destinées à l’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 destinées à l’exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l’entrepôt ;
- les installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif autres que celles visées à l’article N2 ;
- la réalisation d’extensions et d’annexes autres que celles visées à l’article N2 ;
- la reconstruction à l’identique autre que celle visée à l’article N2 ;
- les piscines autres que celles visées à l’article N2 ;
- les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux visés à l’article N2 ;
- les carrières ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les stationnements de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur NI, toute occupation ou utilisation du sol non liée à aux aménagements ou installations légères de sport, loisirs ou détente est interdite.

Dans le secteur Nr, toute occupation ou utilisation du sol autre que les aménagements nécessaires à la renaturation fonctionnelle et revitalisation du Vistre est interdite.

Dans le secteur Nx, toute occupation ou utilisation du sol autre que les constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement, à l’exploitation, la gestion et l’entretien du domaine public autoroutier est interdite.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés en article 2.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de Milhau joint en annexe du PLU.

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

Dans les secteurs concernés par le risque inondation délimité au règlement graphique, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l’article 1 doivent respecter les dispositions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s’appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées dans toute la zone, les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées. Ceux-ci ne devront créer aucune gêne pour le libre écoulement des eaux, excepté si nécessaires à la dérivation de la Pondre ;



Sont autorisées sous conditions dans la zone N excepté pour les secteurs Nx, NI et Nr les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions sans changement d’affectation des constructions à usage d’habitation ayant une surface de plancher au moins égale à 80 m² en date d’approbation du PLU. Ces extensions seront limitées à 20% de la surface de plancher, sans que la surface de plancher totale n’excède les 150 m² (existant et extensions), elles devront être réalisées en une seule fois et jouxter la construction principale.

Dans les zones identifiées comme inondables au Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Milhaud :

L’extension de l’emprise au sol des locaux de logements existants est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que la surface de plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30 cm et que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d’un étage accessible au-dessus de la PHE, l’extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20 m² d’emprise au sol sous réserve que l’extension s’accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l’extension descendant et hors d’eau) et que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- les annexes des habitations existantes en date d’approbation du PLU dans la limite de 20 m² de surface de plancher sous conditions d’être situées dans un rayon de 30 m autour de l’habitation existante. La distance étant mesurée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction ; ; les piscines sont autorisées sur les terrains supportant des habitations existantes en date d’approbation du PLU et ayant à cette date une surface de plancher au moins égale à 80 m².

Dans les zones identifiées comme inondables au Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Milhaud, les piscines sont admises à condition d’un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

- la reconstruction à l’identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre. La reconstruction sera limitée à la surface de plancher existante avant le sinistre. Dans les zones identifiées comme inondables au Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Milhaud, les reconstructions devront respecter les règles édictées dans le PPRI (cf. annexe 6.11) ;
- les installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif sont autorisées dans la limite de 20 m² d’emprise au sol.
- les déblais et remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d’opération.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), 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, les objets mobiliers destinés à l’accueil ou à l’information du public, les postes d’observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.



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

Règles en matière d’équipement de la zone

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

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

4-2 Assainissement, eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l’absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux.

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 25 mètres de part et d’autre de la RD262
- 8 mètres de l’axe des voies et des chemins ouverts à la circulation générale, et les clôtures à au moins 1 mètre de ces axes. Ces dispositions ne s’appliquent pas en cas d’extension d’un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.



Cours d’eau

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum des francs bords des cours d’eaux et fossés repérés aux documents graphiques. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d’eau.

Dans le cas d’espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques, l’implantation des constructions devra respecter la trame.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d’un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n’excèdera pas 7,00 m à l’égout du toit ou à l’acrotère et 9,00 m au faîtage compté à partir du terrain naturel.

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que 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.

Les enduits extérieurs de finition seront réalisés avec une teinte s’apparentant à la tonalité générale du sol. Les extensions devront subir un traitement identique à la construction existante. Leur toiture sera en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire. Les panachages par mélange de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

Seules les clôtures réalisées en murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements sont autorisées, excepté dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), peuvent également être admises les clôtures de grillage à maille large afin d’assurer la transparence hydraulique.



ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Les constructions anciennes en pierre sèche – capitelles, abris, citernes, terrasses, murs et bourrelets d’épierrement (clapas) – et autres éléments de patrimoine vernaculaire (masets) seront sauvegardés et mis en valeur.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant sont proscrites. Il s’agit, pour la végétation méditerranéenne, notamment des cyprès, des oliviers, des platanes, et des chênes.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), les éléments végétaux constitutifs de l’espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE N 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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.

Activités artisanales

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

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

Activités industrielles

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

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 privé 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

Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule, etc.). Les constructions à destination agricole, notamment, ne sont pas des annexes.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas. Elles 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.

Contigu

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

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que portique, pergola, porche... ne constituent pas des constructions contiguës.

Construction

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

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 ;
- photo ;



- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d’art, confection, réparation... ;

Bureaux :

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

Commerces :

- commerce alimentaire :
 - 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 ;
 - o gros et petit électroménager ;
 - o gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - o quincaillerie ;
 - o tissus ;
 - o vaisselle et liste de mariage ;



- automobiles – motos –cycles :
 - o concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - o station essence ;
- loisirs :
 - o sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - o musique ;
 - o jouets, jeux ;
 - o librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - o pharmacie hors CDEC ;
 - o tabac ;
 - o presse ;
 - o cadeaux divers ;
 - o fleuriste, graines, plantes ;
 - o horlogerie, bijouterie ;
 - o mercerie ;
 - o maroquinerie ;
 - o parfumerie ;
 - o galerie d’art ;
 - o animalerie

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

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

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

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

Exploitation agricole

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

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

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

Activités d’appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

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

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts.

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol

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

Emprise d'une voie

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

Espace libre

Partie de terrain laissée libre de toute construction, ne constituant pas une voie d'accès, une aire de stationnement ou un cheminement doux.

Existant (bâtiment ou construction)

Un bâtiment ou une construction existante est caractérisée par sa matérialité sur le terrain.

Hauteur

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.

Hauteur au faîtage

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

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

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel ou la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.

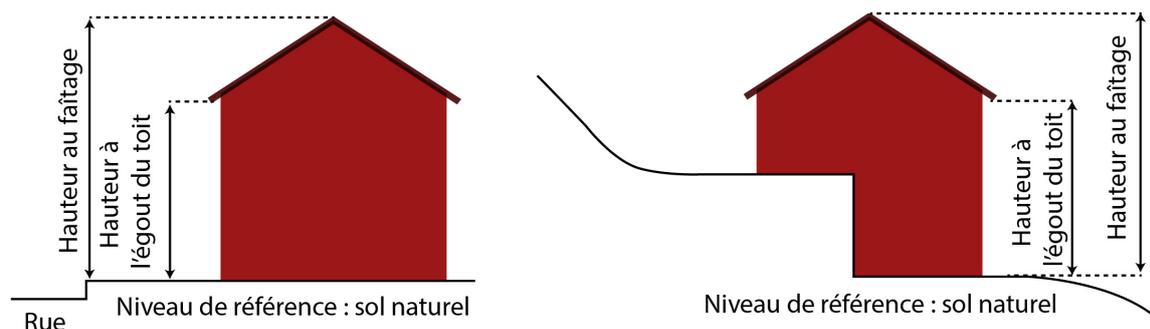
Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout du toit correspond au point bas de l'acrotère.

Hauteur des constructions dont le terrain est en pente

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel au faîtage ou à l’égout du toit, côté aval.

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



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 peuvent être différenciées en deux catégories :

- 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.



Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur, escaliers...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), etc.

Ouvrage techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

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 oeuvre 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.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue:

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.



Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

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

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de plancher

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

La surface de plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB).

Terrain naturel

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

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

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

Voie

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

Voie privée

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

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

ANNEXE 1 : ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT (EBF)



« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (...) » (article L151-23 du code de l’urbanisme).

Les secteurs identifiés aux documents graphiques, appelés « espaces de bon fonctionnement » (EBF) sont :

- les cours d’eaux repérés par l’établissement public territorial de bassin (E.P.T.B.) du Vistre, et leurs ripisylves (existantes ou à restaurer) ;
- l’espace de bon fonctionnement des cours d’eau (Vistre, Pondre, Valat de Larrière, etc.).

Il ne s’agit pas d’espaces boisés, ainsi, les prescriptions prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 ne s’appliquent pas.

Ces trames concernent une partie des zones UA, UC, UE, A et N, et des dispositions visant à la préservation ou à la remise en état des continuités écologiques sont reportées pour chaque zone concernée dans le règlement.



ANNEXE 2 : IMMEUBLES A METTRE EN VALEUR REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES



« 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 L151-19 du code de l’urbanisme).

Les immeubles repérés aux documents graphiques peuvent être des maisons vigneronnes (localisées pour l’essentiel sur les routes de Nîmes et de Montpellier), mais également des fermes plus modestes, anciennes bergeries, maisons d’ouvriers agricoles et autres constructions liées aux activités agricoles/de sellerie/de maréchaux-ferrants etc.

Ce sont des constructions anciennes, reflétant l’ancienne identité vigneronne ou le caractère agricole historique de la commune : il s’agit donc de mettre en valeur ces constructions, à travers notamment la conservation des porches et des ouvertures, et le décrépiage des façades. Ces constructions sont localisées presque exclusivement en zone UA, mais aussi, de façon marginale, en UC. Les prescriptions concernant la mise en valeur de ces constructions sont édictées en article UA-11 du présent règlement.