

ZONES NATURELLES

N

La zone est composée de l'espace naturel protégé.

cf. chapitre " Règles communes à toutes les zones"

Risque inondation par débordement

En secteur concerné par le PPRi Gardon Amont, toutes les constructions autorisées doivent respecter les règles définies dans le règlement du PPRi (annexe 5.2.4) selon le niveau d'aléa (faible, moyen, fort) sauf dispositions plus contraignantes du PLU.

Risque inondation par ruissellement pluvial

En secteur concerné par l'étude EXZECO - Extraction des zones d'écoulement - et donc soumis à un risque de ruissellement pluvial (Annexe 5.8.3 : « Risques liés à l'eau »), toutes les nouvelles constructions sont interdites exceptés celles mentionnées ci-après :

- Les extensions d'habitation autorisées ne doivent pas créer de nouveau logement ;
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées une seule fois et dans la limite de 20 m² ;
- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur de 1,10 m ;
- La création ou l'extension des bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation agricole ne sont autorisées que sous réserve de ne pas constituer une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (cave de vente, bureau d'accueil, etc....) ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie...), de ne pas dépasser 600 m² d'emprise au sol nouveau à la date d'application du PLU et de caler la surface du plancher à la côte PHE ou TN+80 cm sans PHE.

Enfin, l'extension de tout type de bâtiment d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Risque érosion de berges

Une marge de recul des constructions de 10 mètres doit être appliquée à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydraulique répertorié et classé zones « non aedificandi » sur le règlement graphique.

Risque effondrement lié à d'anciennes mines

En secteur concerné par le risque effondrement, toute nouvelle construction est interdite.

Risque glissement de terrain

En secteur concerné par un risque moyen à fort de glissement de terrain toute nouvelle construction est interdite. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité au risque. En secteur concerné par le risque effondrement toute nouvelle construction est interdite.

Risque retrait-gonflement des argiles

L'ensemble de la commune est concerné par un risque moyen à faible de retrait gonflement des argiles. Des prescriptions constructives particulières doivent être suivies. Elles sont consultables dans les annexes du PLU.

Risque sismique

L'ensemble de la commune est concerné par un risque sismique. Des prescriptions constructives particulières doivent être suivies. Elles sont consultables dans les annexes du PLU.

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	<p>Les extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées sur l'unité foncière et sous condition de ne pas excéder les emprises au sol et hauteurs réglementées.</p> <p>La construction des annexes aux habitations existantes est autorisée sur l'unité foncière sous réserve de respecter la zone d'implantation, hauteur, emprise et densité réglementées.</p>
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Sont exclusivement autorisés les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sous réserve d'être compatibles avec l'occupation de la zone.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Cette sous-destination ne devra pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

N

AFFECTATIONS DES SOLS	
Dépôts divers de matériaux et matériels	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravaning, habitations légères de loisirs, mobil-home	
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	<p>Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De répondre à un impératif technique lié à une construction, ou à un aménagement autorisé dans la zone, - D'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - D'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - D'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - De participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - De s'intégrer dans le paysage, - De ne pas compromettre la stabilité des sols, - De ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

cf. chapitre " Règles communes à toutes les zones"

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

HAUTEURS AUTORISÉES

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage.

La hauteur maximale des extensions des habitations existantes sera égale à celle de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

RECLS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :

- soit en recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique,
- soit en recul de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD330 hors zone d'agglomération.

Les portails d'entrées seront édifiés en recul de 5 mètres minimum.

Une dérogation vis-à-vis de cette implantation sera permise en cas de contrainte technique avérée et dûment justifiée.

RECLS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées en recul de minimum 5 mètres.

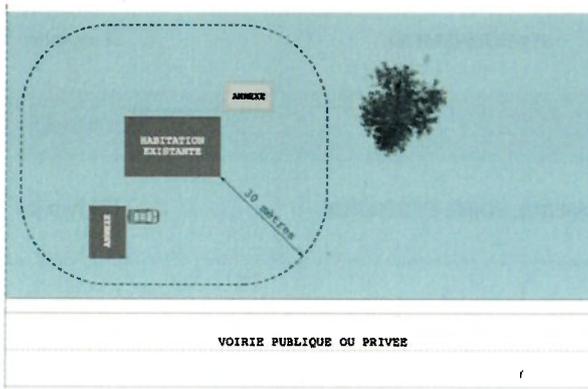
Une marge de recul de 15 mètres sera mise en œuvre de part et d'autre l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

Les annexes des habitations existantes pourront être implantées en limite séparative ou à minimum 3 mètres.

RECLS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres entre elles.

Les annexes aux habitations existantes devront être implantées sur l'unité foncière à une distance maximale de 30 mètres comptée de tout point du bâtiment d'habitation existant.



N

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

<p style="text-align: center;">N</p> <p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>Les extensions des habitations existantes d'une surface initiale de 50 m² minimum seront limitées à +30 % de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m² d'emprise au sol au total.</p> <p>Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront pas excéder 50 m² d'emprise au sol (hors emprise de piscine) excepté dans les zones concernées par l'étude EXZECO où les annexes ne sont admises qu'une seule fois dans la limite de 20m².</p> <p>Les piscines ne pourront excéder une emprise au sol de 35 m².</p>
<p>QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">cf. chapitre " Règles communes à toutes les zones"</p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p style="text-align: center;">CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</p> <p>L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement de façade. Les éléments architecturaux anciens (encadrements traditionnels, murs de clôture, etc.) seront conservés, réutilisés ou reconstruits.</p> <p style="text-align: center;">CLÔTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative, les clôtures pourront être constituées d'un mur maçonné. Dans ce cas, celui-ci devra être conçu pour assurer une transparence hydraulique (mise en place de barbacanes). - En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille, le tout ne devant pas excéder 1,80 mètre. <p>Ce mur bahut devra permettre de ménager au moins un passage pour la petite faune (hérisson, crapaud...) en créant des ouvertures ponctuelles permettant des échanges de part et d'autre de la clôture. Ces ouvertures devront être créées tous les 10 à 15 mètres et devront avoir une dimension d'environ 20 x 20 cm.</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Pour les toitures en pentes, l'inclinaison sera comprise entre 30 et 35%.</p>
<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS</p>	<p style="text-align: center;">cf. chapitre " Règles communes à toutes les zones"</p>
<p>STATIONNEMENT</p>	<p style="text-align: center;">cf. chapitre " Règles communes à toutes les zones"</p>
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
<p>DESSERTE, VOIRIE ET RÉSEAUX</p>	<p style="text-align: center;">cf. chapitre " Règles communes à toutes les zones"</p>

ANNEXES

PALETTE DES COULEURS

Pour les façades les teintes suivantes autorisées.



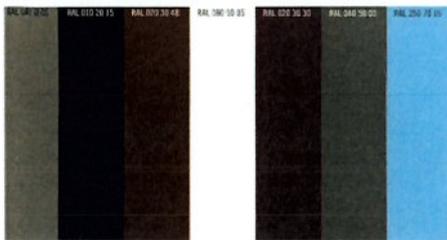
Pour les menuiseries les teintes suivantes autorisées.



Pour les couvertures les teintes suivantes préconisées.



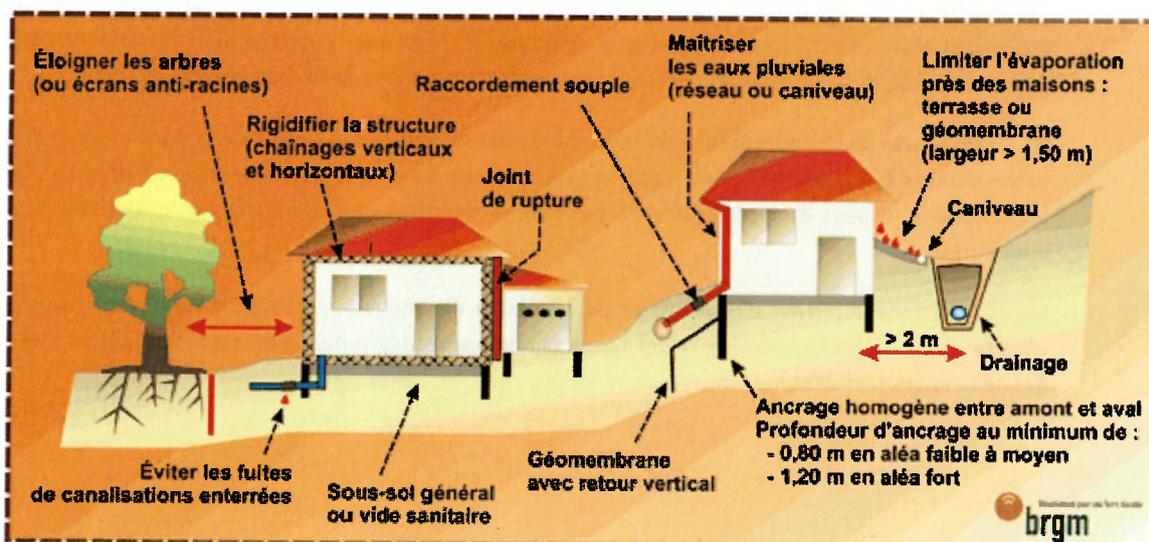
Pour les ferronneries les teintes suivantes préconisées.



PRECONISATIONS PREVENTIVES EN SECTEUR D'ALEAS RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux ;
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité ;
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs ;
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.