

# **RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES**

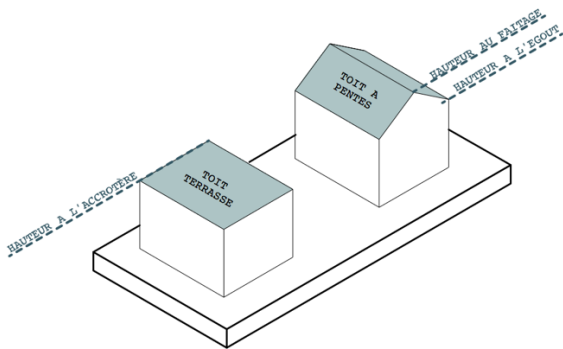
## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS :

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes électriques d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

### HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur des bâtiments est comptée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, c'est-à-dire la hauteur au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).



*Schéma illustratif sans valeur réglementaire*

Une hauteur maximale identique à celle d'une construction existante mitoyenne est autorisée

Les infrastructures liées aux réseaux (antenne téléphonique, etc.) pourront déroger aux hauteurs maximales fixées.

### RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

Des implantations différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

### RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

Des implantations différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

### EMPRISE AU SOL :

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

Des implantations différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES :

Les opérations contemporaines novatrices sont autorisées si elles justifient d'une bonne intégration dans le contexte traditionnel et architectural de la zone.

Il devra être conservé ou réutilisé les éléments architecturaux anciens existants (encadrements traditionnels, murs de clôtures, etc.).

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

Des implantations différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

#### **CLÔTURES :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

En bordure de toutes les voies publiques ou privées, les clôtures devront être implantées à 4 m de l'axe.

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

Des implantations différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

#### **COULEURS ET MATÉRIAUX :**

Les matériaux utilisés pour les constructions et clôtures et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

Les couleurs des matériaux utilisés devront respecter les teintes préconisées dans la palette des couleurs (cf. annexes).

#### **TOITURES :**

La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise, etc.).

Pour les annexes (vérandas, verrières, piscines, etc.) le type de toiture et de matériaux est libre.

#### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS :**

La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe).

Les éléments paysagers identifiés sur le règlement graphique ne pourront pas être déduits (haies, arbres, etc.). Si l'autorisation de destruction est donnée, les éléments supprimés seront remplacés en quantité (linéaire ou surface) équivalente.

En ce qui concerne les boisements et continuités écologiques ayant fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un alignement boisé identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essence locale, à proximité immédiate de l'arbre abattu.
- Au sein des zones humides identifiées, toute nouvelle construction ou installation remettant en cause les caractéristiques de ces espaces est interdite. Les exhaussements et affouillements y sont uniquement autorisés en cas de travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau des dites zones humides
- La végétation caractéristique d'une zone humide doit être préservée, y compris sur les berges des ruisseaux, et des mares.

**STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS  
ET DEUX ROUES :**

En l'absence d'indication dans les règles par zone, la quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.

## CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX :

### RÉSEAU D'ALIMENTATION EN ÉNERGIE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

### ACCÈS :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5,5 mètres minimum pour une circulation de véhicules motorisés.

**Sur les routes départementales RD 6 et RD 131, il est interdit de créer tout nouvel accès direct. La suppression des accès privés existants sera recherchée.**

**Sur les routes départementales RD 330, la création d'un nouvel accès est soumise à l'avis du gestionnaire de voirie.**

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de

facilité d'usage. Cette sécurité sera appréciée compte tenue, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### VOIRIE :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- En l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- En cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- Lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau...). Les créations/modifications d'accès existants sur RD sont soumis à l'autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

Par ailleurs, une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

De plus, pour chaque projet émergeant en lien avec une des routes départementales se connectant à la commune de Mons, le porteur de projet (pétitionnaire) devra solliciter et obtenir auprès de l'Unité Territoriale d'Alès et avant commencement des travaux, une permission de voirie qui définira les prescriptions techniques particulières à respecter pour aménager, à la charge du demandeur, l'accès sur le domaine public routier départemental.

Une demande d'alignement pourra aussi être nécessaire pour déterminer la limite exacte entre le domaine public et le domaine privé.

#### EAU POTABLE :

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Tout projet qui requiert une alimentation en eau à destination humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour l'usage d'un captage d'eau privé, les conditions à respecter sont les suivantes :

- **Adductions d'eau dites « unifamiliales »** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT - Article 1.2224-9) mais nécessitent l'avis des services de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de pollution potentielle dans un périmètre de 35 m de rayon, minimum.
- **Adductions d'eau dites « collectives privées »** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- **Tous points d'eau destinés à la consommation humaine** : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire (RSD arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celles demandant que « le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 m des limites des propriétés qu'il dessert ».

Pour rappel, il est obligatoire de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en Mairie en vertu de l'article 1.2224-9 du CGCT (déclaration par le formulaire CERFA n° 13837\*01).

## **GESTION DES EAUX USÉES ET ASSAINISSEMENT :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur des eaux usées et zonage d'assainissement eaux usées des communes couvertes.

Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

### **ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL :**

En secteurs indicés "a", les terrains ne sont pas raccordables au réseau public d'assainissement collectif. Une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- Que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par les services compétents attestant que ladite installation est :
  - o adaptée aux contraintes du terrain, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - o et conforme à la réglementation en vigueur ;
  - o et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de la réalisation de celui-ci.

Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes. Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

**S'il existe ou en cas d'extension, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. A défaut, le recours à l'assainissement non collectif pourra être envisagé sous réserve qu'il soit conforme aux règles en vigueur et au zonage d'assainissement.**

## **GESTION DES EAUX PLUVIALES ET MAITRISE DU RUISSELLEMENT :**

Dans les zones inondables au titre du PPRi tel que cela figure sur le règlement graphique, le règlement du PPRi annexé au présent PLU s'impose sauf disposition plus contraignante du PLU.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (pour tout permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 1000 m<sup>2</sup>).

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non-domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

En outre, l'arrêté préfectoral n° 2013-2900004 du 17 octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif » limite les rejets d'eaux usées traitées dans le milieu. Il est toutefois recommandé de manière générale que les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagements ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits-terrasses insuffisamment perméables, ...) :

- Concernant les noues, il est conseillé une pente minimale de 0,5 % (recommandation adoptée aux Antilles, secteur très concerné par cette problématique).
- Enfin, pour les dispositifs de récupération des eaux de pluie, il apparaît important de rappeler que ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage : arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

En outre, les ouvrages hydrauliques, et plus particulièrement les fossés, qui jouxtent les routes départementales sont destinés et calibrés pour drainer les eaux de ruissellement issues de la plateforme routière.

L'utilisation des fossés pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

Les fossés routiers n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées et des propriétés privées riveraines naturelles (fonds supérieurs).

Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains ou les eaux collectées par des modifications d'écoulement naturels (fossés agricoles) doivent être acheminées vers des exutoires autres que les fossés routiers, sauf accord particulier délivré par le gestionnaire dans le cas où le débit de fuite des bassins de rétention réalisés est inférieur ou égal au débit qui serait issu du terrain s'il n'avait pas été imperméabilisé, conformément au règlement de voirie départemental.

La surverse des bassins de rétention sur le domaine public est interdite sauf si la capacité hydraulique des ouvrages existants ou réalisés est suffisante pour absorber cette surverse.