



plu
> 2^{ème} Modification simplifiée



> Plan Local d'Urbanisme

III. Règlement

Document approuvé la 10/06/2024

Élaboration	approuvée le 13/05/2013
Déclaration de Projet / 1 ^{ère} Mise en compatibilité	approuvée le 17/12/2019
1 ^{ère} Modification simplifiée	approuvée le 16/12/2021
2 ^{ème} Modification simplifiée	approuvée le 10/06/2024

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA (UA1, UA2)	12
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB (UB, UB1, UB2, UB3)	21
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	29
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD (UD1, UD2, UD3)	34
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	42
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0 AU	42
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd)	44
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	50
CHAPITRE I - ZONE A	50
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	53
CHAPITRE I - ZONE N (N, N1, N2, Nep, Ni)	53
ANNEXES	57
ANNEXE – NUANCIER POUR ENDUITS DE FAÇADE	
ANNEXE – RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	
ANNEXE – RADON – PRÉCONISATIONS DE L'I.R.S.N.	
ANNEXE – GUIDE TECHNIQUE RELATIF À L'ACCESSIBILITE DES VEHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS DU SDIS 34	

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux notamment constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
- Ces travaux ou opérations doivent être en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 2.b) et notamment avec leurs documents graphiques.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Pour le stationnement les articles L151-30 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres visés aux articles R123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au dossier de PLU (Pièces V.a et V.b)).
- Les articles L113-8 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les Espaces Naturels Sensibles (ENS).
- La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- Les dispositions particulières aux zones de montagne en application des articles L122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Division du territoire en zones

La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UD
- la zone UE

La zone à urbaniser comprend :

- la zone 0AU
- la zone 1AU

La zone agricole comprend :

- la zone A

La zone naturelle comprend :

- les zones N, N1, N2, Ni, Nep.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

L'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer au sein des zones susvisées des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone sont complétées

par les dispositions spécifiques ci-dessous.

Ces secteurs sont identifiés à l'intérieur des zones auxquelles ils appartiennent, par les indices ci-dessous et repérés sur les plans conformément à la légende.

Zones de risques naturels

Zones ou secteurs classés par le PPRI en zones inondables

Le zonage PPRI :

L'article L 562-1 du code de l'environnement définit deux grands types de zones : les zones de danger et les zones de précaution.

Les zones de danger sont constituées des zones d'aléa fort.

Les zones de précaution sont constituées, d'une part des zones d'aléa modéré, et d'autre part des zones situées au-delà de la crue de référence où la probabilité d'inondation est faible, voire nulle, mais où des aménagements sont susceptibles d'augmenter le risque sur les zones inondables situées en aval.

Les zones de danger :

Ce sont les zones exposées à un aléa fort. Elles regroupent :

- La zone ROUGE R, pour les zones naturelles, et dont la hauteur d'eau de crue centennale est supérieure à 0.50 mètre.
- La zone ROUGE RU1, pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau supérieure à 0.50 m en crue centennale et situés dans une zone d'écoulement préférentiel des eaux débordées.
- La zone ROUGE R1, correspond à une bande de sécurité en bordure du remblai constitué par l'Avenue du Mont Aigoual à Ganges.
- La zone BLEUE Bn, pour les secteurs naturels très faiblement bâtis et qui constituent un champ de dispersion de l'énergie des crues qu'il convient de préserver.

Les zones de précaution :

Il s'agit d'une part, des zones faiblement exposées à l'aléa de référence, qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux et ne pas réduire leur champ d'expansion, et d'autre part des zones non directement exposées à la crue de référence, où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger. Elles regroupent :

- La Zone BLEUE Bu, pour les secteurs déjà fortement urbanisés.

Pour toute information complémentaire, il convient de se rapporter au REGLEMENT DE PPRI en annexe au dossier de PLU (Pièce XI).

Zones ou secteurs classés en risques de glissement de terrain et éboulement

Glissement de terrain :

Il correspond au déplacement de terrains meubles ou rocheux le long d'une surface de rupture.

Éboulement :

Les éboulements sont des phénomènes rapides ou événementiels mobilisant des éléments rocheux plus ou moins homogènes avec peu de déformation préalable d'une pente abrupte jusqu'à une zone de dépôt.

Zones ou secteurs classés « zones de gonflement retrait des argiles »

Zone de risques faibles.

Nouvelles normes de sismicité

Zone de risques faibles.

Radon :

La commune de Ganges est concernée par un potentiel Radon de catégorie 2 (moyen) - Pour information, les précautions constructives de l'RSN sont jointes en annexe du présent règlement.

ARTICLE 6 - APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Il est rappelé que tout dossier de permis de construire devra comprendre les plans, coupes et élévations du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple). Le dossier contiendra également des photos des abords immédiats du chantier, les perspectives et vues imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire, ainsi que l'indication des végétaux prévus...

ARTICLE 7 : RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, SAUF MENTION PARTICULIERE EXPRESSE CONTRAIRE PAR ZONE.

ARTICLE 7-1 : DISPOSITIONS TECHNIQUES

ALINEA 7-1-1 : LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Définition :

L'accès est la ligne de confrontation entre la partie privative et éventuellement close de la propriété et le chemin ou voie de desserte ouverte à une circulation collective.

Dispositions générales :

L'accès ne devra pas empiéter sur l'emprise des voies publiques existantes ou à créer.
Le franchissement de fossés se fera par des ponceaux ne gênant pas le débit dudit fossé.

Sauf en secteur **UAa**, le seuil des entrées automobiles sera à une altitude de + 0,20 m au moins par rapport à l'axe de la voie de desserte au droit de l'accès.

Sauf en secteur **UAa**, toute construction ou extension sera interdite si le passage sous route est inférieur à 3,50 m.

Dans tous les cas de figure, les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte par les services généraux, notamment ordures ménagères, de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique (piétonne et automobile).

Tout nouvel accès doit assurer la sécurité des usagers, et les abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où leur présence peut présenter un danger pour la sécurité.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

La largeur minimale obligatoire pour ces accès est fixée à 4 mètres (bande de roulement), sauf pour les accès aux zones d'activité artisanale, commerciale, industrielle, ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage des produits agricoles, où la largeur minimale imposée pour les accès est de 8 mètres.

Accès sur les voies départementales :

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie.
Le cas échéant, des prescriptions particulières pourront être imposées.

ALINEA 7-1-2 : LA VOIRIE

Toute construction, doit être desservie par une voie publique ou privée existante ou à créer.

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc. (cf. Annexe 2 du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie joint en annexe du présent règlement)

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Réception des eaux pluviales :

Certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales du secteur bâti ou à urbaniser. En conséquence, le Département souhaite qu'une étude justifie la capacité des exutoires à assurer cette fonction et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre par la commune dans la zone à urbaniser. Des réserves d'usages seront prises pour l'utilisation des fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département.

ALINEA 7-1-3 : IMPERMEABILISATION DES TERRAINS EAUX PLUVIALES

Conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial joint au dossier de PLU, les prescriptions réglementaires applicables sur la totalité du territoire communal sont définies zone par zone. Il s'agit notamment du coefficient d'imperméabilisation autorisé, et des techniques de rétention à la parcelle. De plus le schéma directeur, auquel il faut se référer, contient des préconisations à respecter.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera à raison de 120 litres par m² imperméabilisé.

Toutefois, le branchement des eaux de ruissellement sur des systèmes de stockage à des fins d'utilisation ultérieures non potables est possible.

ALINEA 7-1-4 : EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL ET NECESSAIRE AU SERVICE PUBLIC.

Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt général d'infrastructure, et de superstructure y afférents, peuvent s'implanter en dérogation par rapport aux prescriptions de zones, y compris dans les zones non aedificandi des voies.

Les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, peuvent être autorisés à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure de compatibilité avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité des sites urbains ou ruraux environnants.

ALINEA 7-1-5 : SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Dans le département de l'Hérault, le Préfet a procédé à la révision du classement sonore des infrastructures avec six arrêtés préfectoraux le 21 mai 2014. Sont concernés les autoroutes, les infrastructures de transports terrestres traversant les communes de + de 10 000 habitants, de moins de 10 000 habitants pour les arrondissements de Montpellier, Béziers, Lodève et les lignes de tramway de l'agglomération de Montpellier. Actuellement, le département de l'Hérault dispose de 7 arrêtés préfectoraux de classement sonore : 6 arrêtés cités ci-dessus et un approuvé le 1er juin 2007. En effet, l'arrêté n° 2007/01/1064 du 1er juin 2007 portant classement sonore des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault demeure applicable pour ses articles concernant le classement sonore des voies ferrées. La révision de ces dernières est remise à une date ultérieure, une procédure SNCF réseau ex RFF au plan régional Languedoc Roussillon devant être mise en œuvre.

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme devra indiquer que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit dans lequel existent des prescriptions acoustiques. Le permis de construire n'aura pas à mentionner la valeur d'isolement. Elles ne seront pas contrôlées lors de la délivrance du permis, le constructeur s'engageant seulement à les respecter.

Secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal :

Numéro de voie	Débutant	Finissant	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit (m de part et d'autre de la voie)
RD999	Panneau limitation 50 km/h	élargissement de la voie	4	30
RD999	élargissement de la voie	giratoire RD986	4	30
RD999	élargissement de la voie	giratoire RD986	4	30
RD999	limite Dépt du Gard	limitation 50 km/h	3	100
RD986	Laroque	Saint Martin de Londres	3	100
RD999	RD115E1	RD986	4	30
RD999	élargissement de la voie	giratoire RD986	4	30

L'arrêté du 30 mai 1996 définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments. Dans cette bande, les constructions devront respecter des prescriptions techniques permettant d'assurer une ambiance acoustique normale à l'intérieur des bâtiments conformément à la réglementation.

ALINEA 7-1-6 : LES DECHETS MENAGERS

Les constructions neuves à usage d'habitation et d'activités, auront l'obligation de réserver un emplacement, situé sur le terrain d'assiette globale de l'opération pour les opérations d'ensemble ou sur les parcelles individuelles, suffisant pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères. Les normes à prendre en compte seront données par les services techniques compétents. Il est vivement recommandé de mettre en place des systèmes individuels de compostage lorsque la configuration du terrain le permet.

ALINEA 7-1-7 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement auront une dimension minimale de 5 mètres par 2,50 mètres. A noter que la largeur minimale pour un emplacement de parking destiné aux personnes à mobilité réduite (PMR) est de 3,30 mètres.

La largeur des places positionnées longitudinalement le long des voies est ramenée à 2 mètres.

Les règles de stationnement ne s'appliquent pas dans le cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas créer de logements nouveaux.

La création de logements soumis ou non à autorisation entraîne l'obligation de réaliser des emplacements de stationnements.

Le stationnement dans les programmes de logements collectifs sociaux doit être conforme à la Loi.

Dans les constructions nouvelles, publiques ou privées, un quota de 20% du nombre de logements, ou suivant les besoins des bâtiments publics, est à prévoir pour les garages des deux roues, suivant le système le mieux adapté au projet.

ARTICLE 7-2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE ET A LA MOBILITE

Dans tous les cas où ce sera possible, le réseau d'adduction d'eau sera maillé. Le réseau devra permettre de conserver un débit et une pression suffisants.
(cf. Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie joint en annexe du présent règlement)

On entend par débroussaillage les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes.

La cartographie des terrains soumis à Obligations Légales de Débroussaillage est jointe en annexe du PLU (Pièce IX.g).

Toutes les dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur.

En outre toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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 espèces végétales recommandées pour les plantations des projets urbains ou ruraux sont les suivantes :

Dans le cas de plantation ou de replantation, en zone urbain ou dans un espace privé, il est conseillé de choisir des essences végétales particulièrement bien adaptées aux conditions écologiques du territoire Languedocien et du piémont.

Liste, non exhaustive, de végétaux adaptés au climat de la plaine Languedocienne :

- Concernant les arbres :

Chêne vert	Quercus ilex
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum
Micocoulier	Celtis australis
Mûrier blanc	Morus alba

• Concernant les arbustes :

Ciste	Cistus x purpureus
Coronille	Coronilla glauca
Grenadier à fleurs	Punica granatum
Laurier tin	Viburnum tinus
Sauge arbustive	Salvia gregii x microphylla
Sauge de Jérusalem	Phlomis fruticosa

• Concernant les plantes vivaces :

Gaura lindheimeri	
Oenothère à fleurs roses	Oenothera speciosa
Perovskia atriplicifolia « Blue Spire »	
Teucrium x lucidrys	
Valériane	Centrauthus ruber
Verveine	

• Concernant les plantes grimpantes : outre l'avantage décoratif, elles jouent un rôle d'isolant thermique. Accrochées sur un support désolidarisé du mur d'environ 10 cm, leur efficacité est encore supérieure.

Bignone, Trompette de Jericho	Campsis radicans
Clématite d'Armand	Clematis armandi
Ipomée	Ipomea learii
Jasmin officinal	Jasminum officinale
Chèvrefeuille du Japon	Lonicera japonica
Solanum	Solanum jasminoïdes
Bignone rose	Podranea ricasoliana
Plumbago du Cap	Plumpago capensis
Rosier Banks	Rosa banksiae
Jasmin de Chine ou Etoile	Trachlospermum jasminoïdes

Pour plus de détails et de conseils se reporter au document « Quels végétaux pour l'Hérault ? » - CAUE 34 – 2006 mit à disposition en mairie ou sur le site herault.caue-lr.org sous le nom « Guide végétal.pdf ».

Une libre expression architecturale sera admise en cas d'utilisation de matériaux et de formes justifiées par le recours aux énergies et matériaux renouvelables.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit est interdite, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

ALINEA 7-3-2 : IMPLANTATION DES CLÔTURES

Les règles relatives aux clôtures sont précisées dans les dispositions particulières applicables à chacune des zones.

ALINEA 7-3-3 : REMBLAIS ET DEBLAIS

La topographie du terrain ne devra pas être modifiée par des mouvements de terre excessifs tant en apport (remblais) qu'en extrait (déblais). La hauteur maximale admise entre fonds voisins est de 1 mètre.

ALINEA 7-3-4 : LES PISCINES

Les piscines sont autorisées dans toutes les zones sauf prescription particulière à une zone.

1) Les piscines (bord intérieur du bassin) et leurs plages et les locaux techniques ne pourront être implantées à moins de 2 mètres de l'alignement de la voie publique.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que toute piscine implantée totalement ou partiellement dans la zone non aedificandi ne pourra ultérieurement être couverte par une construction même de type serre, structure alu, bois et verres.

2) Les piscines (bord intérieur du bassin) et leurs plages ne pourront être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

3) Les locaux techniques (machineries, filtrations de piscines, y compris intégrées aux coques des piscines) devront être implantés en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner des nuisances (notamment phoniques) pour le voi-

sinage. Les hauteurs autorisées sont les hauteurs propres à chaque zone.

ALINEA 7-3-6 : IMPLANTATION DES ABRIS NON CLOS

Les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiés à moins de 2 mètres des limites séparatives (0 à 2 mètres), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol au total. La hauteur desdits abris est limitée à 2.50 mètres.

ALINEA 7-3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ZONES NON CONSTRUCTIBLES

Sauf disposition particulière dans les zones, dans tous les projets, il est admis que les débords de toitures d'une largeur maximale de 0.50 m en bas de pente et de 0.70 m en angle de pentes peuvent surplomber les zones non aedificandi, ainsi que les débords notamment liés à la mise en place de systèmes d'occultation des ouvertures.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT ET AU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le recours à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages est à privilégier.

Ces préconisations visent à promouvoir les énergies renouvelables, diminuer l'utilisation des énergies fossiles et rationaliser l'utilisation de l'eau.

Il est recommandé :

- Pour toutes les constructions neuves :
 - D'utiliser les systèmes d'énergie renouvelable (capteurs solaires, biomasse, pompes à chaleur, géothermie...)
 - D'utiliser l'eau brute pour les systèmes d'arrosage lorsque cela est possible.
 - De mettre en place des systèmes de récupérations des eaux pluviales pour alimenter de manière annexe un circuit d'eau non potable (jardins...)
 - De mettre en œuvre une bonne intégration de la construction dans le site (orientation des constructions favorables à l'installation des capteurs solaires...).
- Il en est de même dans le cadre des réhabilitations et rénovations.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA (UA1, UA2)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées à l'alignement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs UA1 (centre ancien patrimonial) et UA2 (inondable), ainsi qu'un secteur de rénovation urbaine, dans lequel toute démolition de bâtiment doit être précédée d'un permis de démolir. Elle comprend également un secteur UAa qui couvre un secteur de restructuration urbaine opérationnel.

La zone UA est concernée par des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, telles que définies dans le schéma directeur des eaux pluviales incus dans le présent dossier de PLU. Le secteur UA2 est concerné en totalité par la réglementation relative aux zones inondables figurant au titre I du présent règlement.

Section I - Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET/OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.
- Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes et mobile-homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET/OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.

En tous secteurs :

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :

- Leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Dans le secteur soumis à la réglementation du PPRI aucune construction ne sera admise si elle ne respecte cette réglementation.

Dans le secteur UA1 :

Dans chaque programme de logement (c'est à dire dans toute opération -y compris de division- intéressant au moins deux logements), au moins 60% des logements auront une superficie minimale de 45 m2 de Surface De Plancher.

Au rez-de-chaussée des constructions expressément repérées sur le documents graphiques :

Lorsque leur usage relève des destinations « bureaux », « commerce », « artisanat » et « service publics ou d'intérêt collectif », il ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour des destinations de « bureaux », « commerce », « artisanat » et « service publics ou d'intérêt collectif ».

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

II - Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau

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

II – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-3

Gestion des déchets

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-6

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

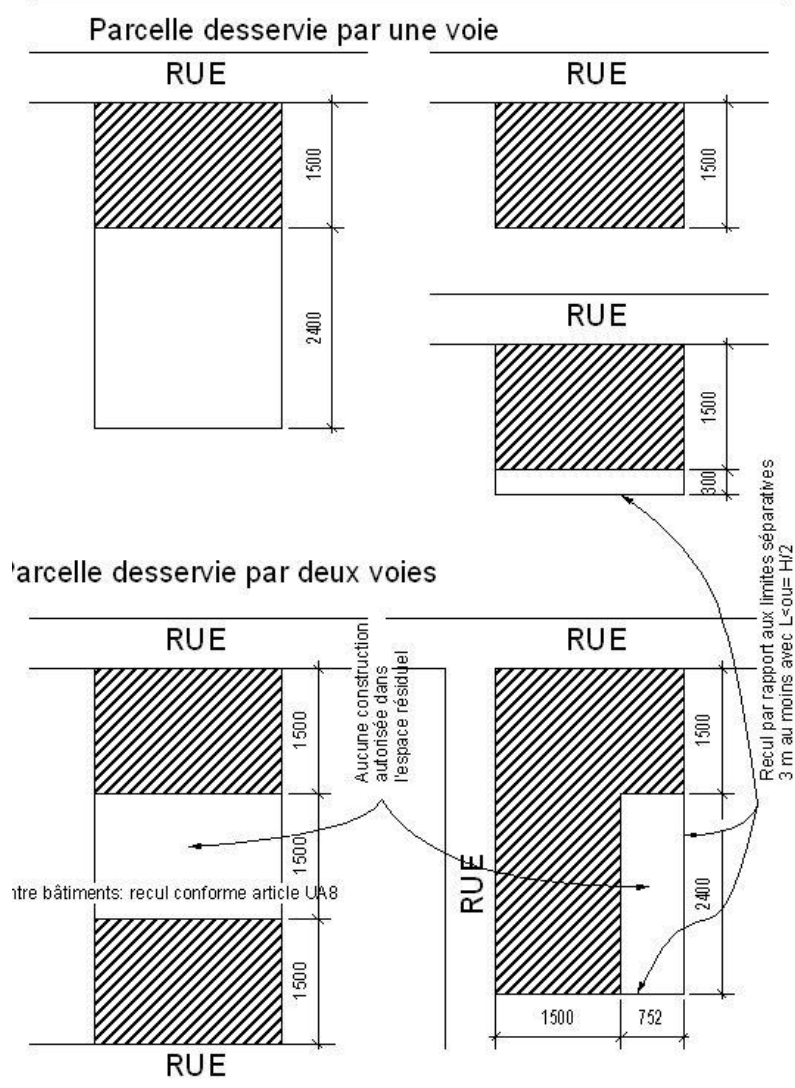
Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises si l'une des deux conditions ci-après existe :

- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale 20 (vingt) mètres.
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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

- 1) Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Dans la profondeur des 15 mètres, les constructions pourront être implantées sur la limite de fond de parcelle ou devront respecter un recul par rapport à cette limite au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ($L=H/2 < \text{ou} = 3 \text{ mètres}$).
- 2) Pour les terrains bordés par une seule voie, les constructions réalisées au-delà des 15 mètres devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ($L=H/2 < \text{ou} = 3 \text{ mètres}$).
- 3) Pour les terrains bordés de deux voies, la construction est obligatoirement réalisée en conformité avec le paragraphe 1 ci-dessus, mais aucune construction n'est autorisée dans l'espace résiduel, cette règle ne s'applique pas au secteur UAa.
- 4) Les règles ci-dessus mentionnées ne s'appliquent pas aux bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ILLUSTRATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE UA7



ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

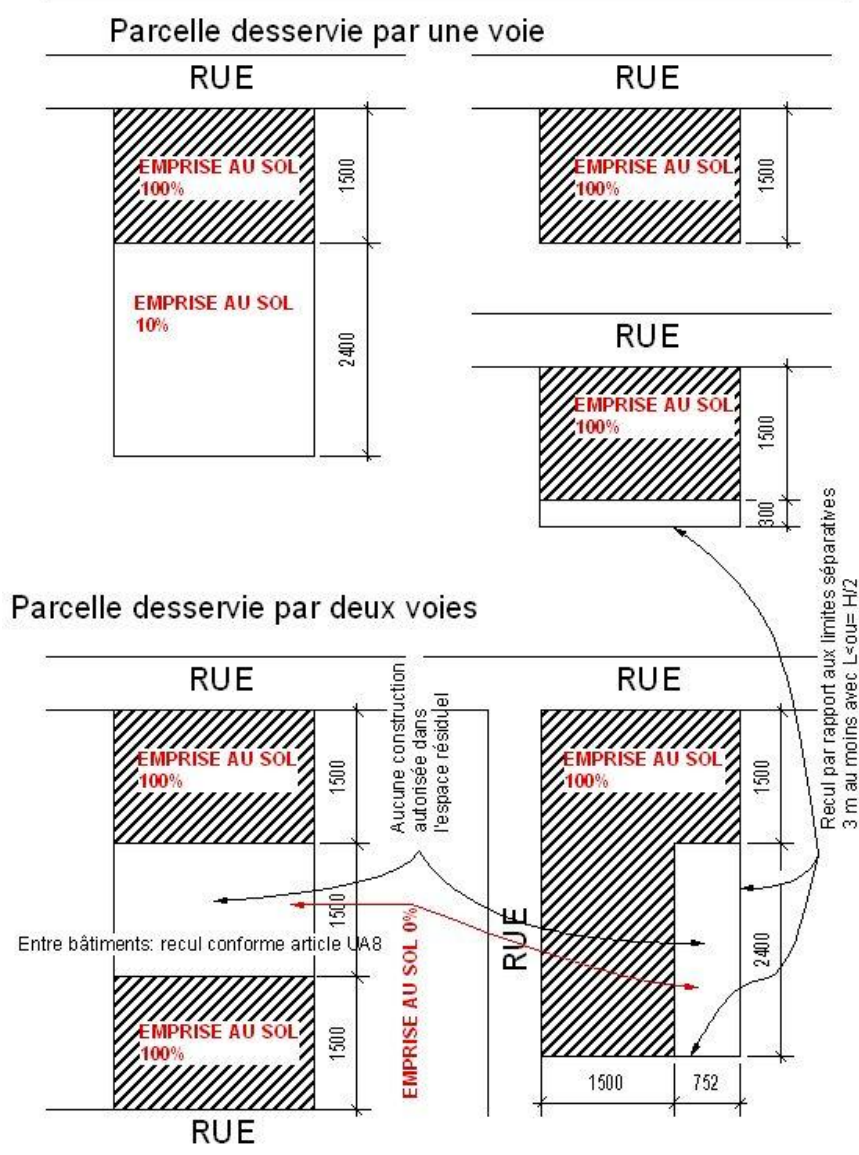
- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à 15 m, cette distance ne tient pas compte de la profondeur des balcons dont la dimension depuis le bâtiment sur lequel ils sont appuyés ne peut excéder 2 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas si au moins l'un des bâtiments est un rez-de-chaussée de 4.00 m de haut au plus.
- En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds, ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les règles ci-dessus mentionnées ne sont pas applicables aux abris de jardin et barbecues dans la limite totale de 10 m² d'emprise au sol, aux bâtiments nécessaires aux services publics et au secteur UAa.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale autorisée sera de :

- 100% de la surface comprise dans la bande des 15 mètres.
- 10% de la surface résiduelle du terrain telle que résultant de l'application de l'article UA7.
- En secteur UAa, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ILLUSTRATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE UA9



ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée.
- L'autre fixe la hauteur relative par rapport à la largeur de la rue.

La hauteur maximale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond :

- Pour toutes les constructions à l'exception des constructions décrites au point suivant :

Au faîtage de la construction dans le cas de toitures en pente, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

- Pour les projets de restructuration de toiture terrasse ou de terrasse en attique des constructions existantes à usage principal d'habitation comportant plus de 3 logements à la date d'approbation du PLU, lorsque le projet vise à la remplacer par une toiture en pente,;

Au sommet de l'acrotère avant travaux.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- secteurs UA1 et UAa = 15 m
- secteur UA2 = 12 m

Sous réserve de l'application de la règle d'adaptation des hauteurs en fonction du contexte. Voir ci-dessous.

Sauf en secteur UAa, la hauteur maximale autorisée hors de la bande de 15 mètres (cf. Article UA 9) est fixée à 5 mètres.

Hauteur relative :

En règle générale, la hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1 fois 1/2 la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Dispositions générales

Les dispositions proposées ne visent en aucun cas à produire un mimétisme des caractéristiques anciennes, classiques ou locales; la conception architecturale contemporaine est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

En aucun cas, concernant les constructions et installations à réaliser ou à modifier, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

II. Dispositions particulières

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant.

Elles prendront en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnancement des façades existantes.

Façades :

La façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions ; elle présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Lorsque les façades maçonnées ne sont pas en pierres naturelles jointoyées, elles doivent être revêtues d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune joint en annexe du présent règlement ; la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect grésé (poli), ou projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes, les badigeons peints et les revêtements bois sont interdits.

La création sur rue de « loggias » sèche-linge est autorisée en sous-toiture.

Ouvertures et menuiseries :

Pour les constructions existantes : le respect du rythme des ouvertures et alignements sera favorisé pour toute intervention.

Les remaniements d'ouvertures en façades, dont certains sont indispensables pour l'amélioration de l'habitat, peuvent être admis si les proportions traditionnelles, rectangulaires, verticales sont respectées. $L = 1/2 H$ (L = Largeur, H = Hauteur).

Les verticales doivent dominer la composition architecturale des façades.

Les ouvertures seront verticalement alignées par leurs axes.

Les saillies sur l'alignement du mur de façade sur rue seront inférieures ou égales à 50 cm.

Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois, et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois à grandes lames, seront dans la mesure du possible maintenus et restaurés. Aussi, en raison des sections, des profils et de leur aspect général, les menuiseries en PVC ne sont pas recommandées.

Seront donc privilégiés et recherchés :

- les dispositions des portes de garage au nu de l'intérieur des façades
- le respect du matériau traditionnel comme le bois.
- le respect de proportions. (pleins/vides).

Ne seront pas autorisés pour ces mêmes raisons :

- l'emploi de matériaux brillants
- les portails sur rails extérieurs disposés en façades

Toitures :

1) Toiture à créer :

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture qui caractérisent le centre ancien. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera la continuité des faîtages et lignes d'égouts.

Les toitures peuvent être en tuiles de type méditerranéen, de tonalité non uniforme, claire L'insertion de matériaux adaptés pour utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion de 20% de l'ensemble couvert, excepté en zone UAa où cette proportion est portée à 50%. Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35%.

Des dispositions différentes sont admises pour les vérandas et abris de jardin.

2) Toiture existante :

Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Il ne sera pas admis de surélévation, sauf réhabilitation faisant l'objet d'un permis de construire, à l'exception des projets présentant les justificatifs d'état antérieur (trous de poutre, traces de solins...), ou pour les édifices dont les immeubles contigus sont plus élevés (plus de 1 niveau), et dans le respect de la règle de prospect édictée à l'article UA 7.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal.

L'insertion de matériaux adaptés pour utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré.

Les lignes de faîtages seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture.

Les génoises existantes seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mises en œuvre traditionnelles.

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc. Les gouttières et descentes d'eau en terre cuite vernissées seront conservées et restaurées.

Les dauphins en fonte seront conservés et restaurés. Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade.

Toute peinture de descente ou de gouttière pendante est interdite. Les tracés biais, en diagonal sur la façade, sont interdits.

Ne sont pas autorisées : les gouttières et descentes d'eau pluviales en PVC.

Souches de cheminée :

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminées à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne ;

L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

3) Ouverture en toiture :

Les ouvertures en toiture type « châssis tabatière », sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 1 m².

(Châssis tabatière : ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé, ou en fonte d'aluminium, etc.).

Les crevés de toitures type « tropézienne » sont autorisés sur 10 % au plus de l'ensemble couvert, excepté pour la zone UAa où le pourcentage pourra être plus élevé.

Équipements et façades :

1) Grilles et gardes corps :

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées.

Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

Pour les gardes corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de GANGES.

2) Conduits :

A l'exception des descentes d'eau pluviale, les conduits apparents en façade sont interdits. Lors de toute réhabilitation de bâtiment entraînant une intervention sur la façade, les conduits apparents sont à déposer.

3) Balcons :

Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise. La création de balcons sur bâti existant est interdite.

4) Boîtes aux lettres :

Toutes solutions visant à encastrier et à regrouper les boîtes aux lettres seront recherchées.

5) Gaines d'appareils de ventilation :

L'installation de gaines d'appareils de ventilation est interdite en apparent en façade. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

6) Appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles, de loin comme de près. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum. Les écoulements des compresseurs devront être guidés vers les caniveaux ou les canalisations d'eau pluviale, sans ruissellement sur les trottoirs.

7) Capteurs solaires :

Les capteurs solaires devront être rendus invisibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux..) et être parfaitement intégrés dans une construction neuve. Toutes les formes de capteurs solaires sont possibles sous réserve qu'elles s'intègrent dans une réflexion architecturale du projet, et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

8) Les antennes paraboliques :

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques.

Dans les immeubles collectifs, les paraboles collectives sont obligatoires.

Clôtures :

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement des limites du terrain d'opération. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Dans le cas où la façade sur rue serait en retrait et n'occuperait pas le linéaire de la parcelle en limite de domaine public, la clôture sera maçonnée. Elle sera d'une hauteur à apprécier, suivant le type et la hauteur des murs clôtures voisins, pour être en harmonie (matière et hauteur).

Vitrines commerciales :

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnancement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les seuils des boutiques seront réalisés soit en pierre massive, soit habillés par une plaque de métal. Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UA1 :

Des dispositions différentes des règles précédemment mentionnées à l'article UA 11 peuvent être admises pour les abris de jardin, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m, y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Il est exigé :

Dans les secteurs UA1 et UAa :

Non réglementé

Dans le secteur UA2 :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Au moins deux emplacements de stationnement par unité d'habitation (logement) qu'elle que soit sa taille et son type. (Cette règle ne s'applique pas toutefois pour la création de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme.)

- Pour les constructions à usage de bureau :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la Surface De Plancher de l'immeuble.

- Pour les constructions à usage de commerces :

Pour les commerces d'une superficie supérieure ou égale à 200 m² de Surface De Plancher globale (superficie de vente + réserves) une surface affectée au moins égale à 2 places de stationnement par commerce.

- Pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif, doivent être plantées.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions du zonage pluvial intégré aux annexes sanitaires du PLU (pièce IX.a) : pour rappel, il convient de maintenir 10% (ou 20% sur le quartier des Calquières en secteur UA1) d'espaces perméables sur le terrain d'assiette de l'opération (ou de ne pas aggraver la situation existante).

Section III - Possibilités d'occupation des sols

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB (UB, UB1, UB2, UB3)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine dense qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions sont d'âges divers et les constructions scolaires présentent un caractère de modernité qui n'est pas présent en zone UA. Les constructions ne sont pas dans leur majorité édifiées en ordre continu.

Cette zone est constituée de 4 secteurs: UB, UB1, UB2, UB3.

Les secteurs UB1 et UB3 sont concernés pour partie par la réglementation relative aux zones inondables figurant au titre 1 du présent règlement.

Le secteur UB1 ne doit recevoir aucun développement urbain compte tenu de sa situation difficile en entrée de ville.

La zone UB est concernée par des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, telles que définies dans le schéma directeur des eaux pluviales inclus dans le présent dossier de PLU.

Section I - Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET/OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.

En tous secteurs :

- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat générant pour leur voisinage un danger grave, un risque d'insalubrité ou de nuisance inacceptable
- Les campings
- Les terrains de stationnement des caravanes et mobile-homes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

En secteur UB1 :

- Toute nouvelle construction, sauf autorisation sous condition (cf article 2).

ARTICLE UB 2 -OCCUPATIONS ET/OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :
 - Leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
 - Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

En secteur UB1 :

- Toute construction n'ayant pas pour objet de créer de nouveaux logements ou de nouvelles activités. Les extensions d'activités existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante sans toutefois dépasser 100 m².

Section II -Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

II - Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-3

Gestion des déchets

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-6

III - Électricité -Téléphone -Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'édifier :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

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

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou pour les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics et d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

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

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 15 m, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres.
- Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.
- Dans le cadre d'un projet d'ensemble.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à 15 m, cette distance ne tient pas compte de la profondeur des balcons dont la dimension depuis le bâtiment sur lequel ils sont appuyés ne peut excéder 2 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas si au moins l'un des bâtiments est un rez-de-chaussée de 4 m de haut au plus.
- En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond, ne peut être inférieure à 3 m.
- Les règles ci-dessus mentionnées ne sont pas applicables aux abris de jardin et barbecues dans la limite totale de 10 m² d'emprise au sol, et aux bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale autorisée sera de :

- 100% de la surface comprise dans la bande des 15 mètres.
- 10% de la surface résiduelle du terrain telle que résultant de l'application de l'article UB7.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée.
- L'autre fixe la hauteur relative par rapport à la largeur de la rue.

La hauteur maximale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond :

- Pour toutes les constructions à l'exception des constructions décrites au point suivant :

Au faîtage de la construction dans le cas de toitures en pente, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

- Pour les projets de restructuration de toiture terrasse ou de terrasse en attique des constructions existantes à usage principal d'habitation comportant plus de 3 logements à la date d'approbation du PLU, lorsque le projet vise à la remplacer par une toiture en pente :

Au sommet de l'acrotère avant travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Dans les secteurs UB, UB1 et UB2 la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Dans le secteur UB3 la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- La hauteur maximale autorisée hors de la bande de 15 mètres telle qu'elle résulte de l'article UB 7 est fixée à 5 mètres.*

La hauteur maximale autorisée hors de la bande de 15 mètres telle qu'elle résulte de l'article UB 7 est fixée à 5 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments nécessaires aux services publics d'enseignement et sanitaire n'est pas réglementée.

La hauteur totale des constructions doit être égale ou inférieure à 1 fois 1/2 la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère de la zone urbaine dense, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même-hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

I. Dispositions générales

Les dispositions proposées ne visent en aucun cas à produire un mimétisme des caractéristiques anciennes, classiques ou locales ; la conception architecturale contemporaine est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens. En aucun cas, concernant les constructions et installations à réaliser ou à modifier, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

II. Dispositions particulières

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant. Elles prendront en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnancement des façades existantes.

Façades :

La façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions ; elle présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Lorsque les façades maçonnées ne sont pas en pierres naturelles jointoyées, elles doivent être revêtues d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune joint en annexe du présent règlement ; la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect grésé (poli), ou projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes et les badigeons peints sont interdits.

Les revêtements bois sont autorisés.

Les saillies sur l'alignement du mur de façade sur rue seront inférieures ou égales à 50 cm.

Ouvertures et menuiseries :

Pour les constructions existantes : le respect du rythme des ouvertures et alignements sera favorisé pour toute intervention. Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

Ne seront pas autorisés les portails sur rails extérieurs disposés en façades

Toitures :

1) Toiture à créer :

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture qui caractérise la zone urbaine. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera la continuité des faitages et lignes d'égouts. Les toitures peuvent être en tuiles de type méditerranéen, de tonalité non uniforme, claire. L'insertion de matériaux adaptés pour utilisation d'énergie renouvelable est autorisée. Les toitures terrasses et matériaux autres que la tuile sont autorisées. Les pentes des toitures tuiles doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35%.

Des dispositions différentes sont admises pour les vérandas et abris de jardin.

Pour les toitures en pente dans l'ensemble de la zone UB :

- La pente des toitures variera de 15 à 35% au-dessus de l'horizontale.
- Le matériau de couverture des toitures en pente sera la tuile de type méditerranéen.
- Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, avec une implantation sensiblement parallèle à celle de (ou des) l'immeuble(s) voisin(s), les versants de la toiture devront obligatoirement être de même sens que ceux des constructions existantes, ou, s'il y a 2 voisins, de celle dont la hauteur sous-faîte se rapproche le plus de la construction nouvelle.
- Les crevés de toitures type « tropézienne » sont autorisés pour la réalisation d'espace solarium

Souches de cheminée :

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminées à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne; L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

2) Ouverture en toiture :

Les ouvertures en toiture type «châssis tabatière », sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 1 m².

(Châssis tabatière: ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé, ou en fonte d'aluminium, etc.).

Équipements et façades :

1) Grilles et gardes corps :

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné. Pour les gardes corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de Ganges. Les garde-corps des balcons créés seront en ferronnerie de forme non galbée

2) Conduits :

A l'exception des descentes d'eau pluviale, les conduits apparents en façade sont interdits. Lors de toute réhabilitation de bâtiment entraînant une intervention sur la façade, les conduits apparents sont à déposer.

3) Balcons :

Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise. La création de balcons sur bâti existant est interdite.

4) Boîtes aux lettres :

Toutes solutions visant à encastrer et à regrouper les boîtes aux lettres seront recherchées.

5) Gaines d'appareils de ventilation :

L'installation de gaines d'appareils de ventilation est interdite en apparent en façade. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

6) Appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles, de loin comme de près. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum. Les écoulements des compresseurs devront être guidés vers les caniveaux ou les canalisations d'eau pluviale, sans ruissellement sur les trottoirs.

7) Capteurs solaires :

Les capteurs solaires devront être rendus invisibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux..) et être parfaitement intégrés dans une construction neuve. Toutes les formes de capteurs solaires sont possibles sous réserve qu'elles s'intègrent dans une réflexion architecturale du projet, et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

8) Les antennes paraboliques :

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées. Dans les immeubles collectifs, les paraboles collectives sont obligatoires.

Clôtures :

Les clôtures seront implantées à l'alignement des limites du terrain d'opération. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Les clôtures nouvelles, seront constituées en fonction des clôtures existantes dans l'environnement du terrain bâti. Dans le cas où la façade sur rue serait en retrait et n'occuperait pas le linéaire de la parcelle en limite de domaine public, la clôture sera maçonnée. Elle sera d'une hauteur à apprécier, suivant le type et la hauteur des murs clôtures voisins, pour être en harmonie (matière et hauteur). Sans précision spécifique sur le terrain, la clôture aura au plus 1.80 mètres de haut et sera constituée d'un mur bahut maçonné de 0.80 mètre au plus et d'un grillage à maille rigide verte pris dans une végétalisation en arrière de cette clôture.

Vitrines commerciales :

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnancement des différentes façades. Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Des dispositions différentes des règles précédemment mentionnées à l'article UB 11 peuvent être admises pour les bâtiments nécessaires aux services publics et pour les abris de jardin, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation sauf logements sociaux :
 - Au moins deux emplacements de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la Surface De Plancher de l'immeuble.
- Pour les constructions à usage de commerces courants une surface affectée au moins égale 60% de la Surface De Plancher de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application :

Le constructeur peut être quitte de ces obligations dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme. (article L151-31 et suivants).

Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé pour les bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs (notamment établissements de santé).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif, doivent être plantées.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions du zonage pluvial intégré aux annexes sanitaires du PLU (pièce IX.a) : pour rappel, il convient de maintenir 20% d'espaces perméables sur le terrain d'assiette de l'opération (ou de ne pas aggraver la situation existante).

Section III - Possibilités d'occupation des sols

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Cette zone de développement urbain dense à mixité fonctionnelle forte représente un enjeu majeur dans le tissu urbain nouveau de Ganges. Le développement linéaire de la zone en couronne périphérique du noyau ancien, le long du Rieutord, et sa situation en façade urbaine depuis la rocade de contournement Est de Ganges (la RD 986 et l'avenue de Nîmes, fait de cette zone une vitrine de la ville, aujourd'hui mal exploitée. La volonté communale est de réhabiliter cette façade par une stratégie alternative d'aménagement. Elle est aujourd'hui composée d'activités diverses.

La zone UC comprend un secteur UCc, consacré à des activités qu'il n'est pas prévu de renforcer.

La zone UC est intéressée partiellement par la zone inondable du Rieutord. (Zones R et R1).

La zone UC est concernée par des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, telles que définies dans le schéma directeur des eaux pluviales inclus dans le présent dossier de PLU.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UC sont interdits :

- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les campings
- Les terrains de stationnement des caravanes et mobile-homes. UCc
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Dans le secteur UCc sont interdits :

- L'industrie,
- Les commerces, l'artisanat et les entrepôts qui entraînent pour leur voisinage un danger grave, un risque d'insalubrité ou de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation),
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une destination interdite dans le secteur, autrement que dans les conditions précisées à l'article UC 2 suivant.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations ou utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les articles du titre I du présent règlement :

Sont admis sous condition :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une destination interdite dans le secteur, dans la limite de 30 % de la Surface De Plancher existante et dans la limite de 40 m² de Surface De Plancher supplémentaires.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserves que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions d'intérêt général public et d'équipements publics.

Section II Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Voire DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

II-Voirie

Voire DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

ARTICLE UC 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

I – Eau

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

II – Assainissement

Eaux usées

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Ganges.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L 1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Voire DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-3

Gestion des déchets

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-6

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies automobiles :

Pour les façades sur le Rieutord, le recul minimal imposé est de 25 mètres par rapport à l'axe de la Rode entre la RD 986 et l'Avenue de Nîmes. Dans la zone non aedificandi ainsi créée, les aménagements paysagers et le passage des déplacements en mode doux sont autorisés.

Le recul minimal imposé pour les autres voies est de 5 mètres par rapport à l'alignement. Il n'est pas réglementé dans le cadre d'un changement de destination du projet concerné.

Autres emprises publiques :

Le recul n'est pas réglementé.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise à l'intérieur d'une opération d'ensemble à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération d'ensemble.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée $L=H$.
- Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture $L=H/2$.
- Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres, sauf pour les bâtiments joints par une liaison architecturale.
- Les règles ci-dessus mentionnées ne sont pas applicables aux abris de jardin et barbecues dans la limite totale de 10 m² d'emprise au sol, et aux bâtiments nécessaires aux services publics.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les façades sur le Rieutord situées entre la RD 986 et l'Avenue de Nîmes devront faire l'objet d'attention particulière. Tout projet de qualité architecturale insuffisante pourra faire l'objet d'un refus ou de prescriptions particulières. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles de type méditerranéen. Les pentes des toitures seront comprises entre 15 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale des toitures, elles pourront être plantées ou accessibles. Toutefois pour les bâtiments à énergie positive (BEPOS) et pour les commerces, il peut être envisagé de déroger aux règles ci-dessus.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture, notamment lorsqu'ils sont disposés en toiture.

Des dispositions différentes sont admises pour les vérandas et abris de jardin.

Façades :

Lorsque les façades maçonnées ne sont pas en pierres naturelles jointoyées, elles doivent être revêtues d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune joint en annexe du présent règlement ; la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect grésé (poli), ou projeté, sont interdites.

Clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte qui s'harmonisent avec la construction.

Matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Terrassement :

Les terrassements importants tendant à adapter le terrain à la construction sont interdits notamment sur les parcelles à forte déclivité.

Dans l'ensemble de la UC :

Des dispositions différentes des règles précédemment mentionnées à l'article UC 11 peuvent être admises pour les bâtiments nécessaires aux services publics et pour les abris de jardin, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement.
- Pour les commerces courants, les bureaux et les autres activités admises dans la zone, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface du plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage hospitalier, une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions à usage hôtelier une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les constructions à usage de salles de spectacle et de réunion, les restaurants : une surface affectée au moins égale à 25% de la capacité d'accueil.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application :

Le constructeur peut être quitte de ses obligations dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme (article L151-31 et suivants).

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif, doivent être plantées.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions du zonage pluvial intégré aux annexes sanitaires du PLU (pièce IX.a) : sauf disposition particulière prévue par le zonage pluvial, il convient de maintenir 20% d'espaces perméables sur le terrain d'assiette de l'opération (ou de ne pas aggraver la situation existante).

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD (UD1, UD2, UD3)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitation à densité variable composée essentiellement d'habitat individuel. Elle est divisée en trois secteurs : UD1, UD2 et UD3 différenciés principalement au niveau des règles de hauteur des constructions. Le secteur UD3 est affecté uniquement aux établissements et équipements liés à la santé. Cette zone est concernée par e par la réglementation relative aux zones inondables figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone UD est concernée par des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, telles que définies dans le schéma directeur des eaux pluviales inclus dans le présent dossier de PLU.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET/OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant
- les campings
- les terrains de stationnement des caravanes, y compris habitat mobile dit mobile-homes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R 442-I et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Dans le secteur UD3 :

- toute construction ou installation non liée à une activité de santé
- tout aménagement ou occupation du sol incompatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce II.b).

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - que leur volume ou l'aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- dans les secteurs soumis à la réglementation du PPRI, aucune construction ne sera admise si elle ne respecte pas cette réglementation.

Dans le secteur UD3 :

- les occupations et/ou utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'ensemble dont la destination des constructions est :
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics de type établissement de santé (constructions à vocation hospitalière et/ou paramédicale)

Section II - Conditions d'Occupation du Sol

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

II - Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau

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

II – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-3

Pour le secteur UD3, le règlement du schéma directeur des eaux pluviales de la zone UD s'applique pour une densité urbaine moyenne : il est imposé une surface minimum d'espace libre de 20%. 50% de ces espaces libres sont à maintenir en pleine terre.

Gestion des déchets

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-6

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

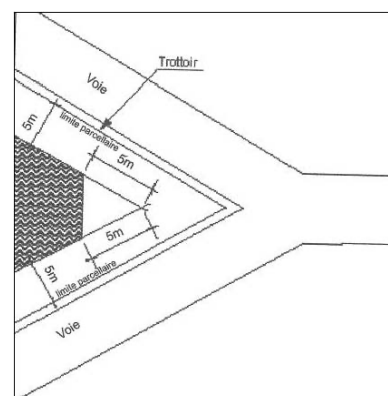
ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet juxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.



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

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4.00 m de hauteur totale, ni aux bâtiments reliés par une jonction architecturale.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE DU SOL

Non réglementé

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- ### Définition de la hauteur :

A l'acrotère dans le cas d'une restructuration de la toiture-terrasse d'une construction existante à usage principal d'habitation, comportant plus de 3 logements à la date d'approbation du PLU visant à la remplacer par une toiture en pente.

Hauteur Totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 m à l'exception des constructions existantes à usage d'habitation comportant plus de 3 logements à la date d'approbation du PLU pour lesquelles la hauteur maximum admissible, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, est de :

- en secteur UD1, 17 m
 - en secteur UD2, 11 m
-
- en secteur UD1 pour les bâtiments nécessaires aux services publics de type établissement de santé (constructions à vocation hospitalière ou paramédicale), la hauteur maximum admissible, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, pourra être portée à : 18 m
 - en secteur UD2 pour les constructions nouvelles à usage de bureau, d'équipement public et d'intérêt collectif sanitaire et/ou social, et de commerce, la hauteur sera inférieure ou égale 11 m.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures en pente doivent être couvertes de tuiles de type méditerranéen. Les pentes des toitures seront comprises entre 15 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale des toitures, elles pourront être plantées ou accessibles. Toutefois pour les bâtiments à énergie positive (BEPOS) pour les commerces et pour les services publics de type établissement de santé (constructions à vocation hospitalière et ou paramédicale), il peut être envisagé de déroger aux règles ci-dessus.

Des dispositions différentes sont admises pour les vérandas et abris de jardin.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture, notamment lorsqu'ils sont disposés en toiture.

Lorsque les façades maçonnées ne sont pas en pierres naturelles jointoyées, elles doivent être revêtues d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune joint en annexe du présent règlement ; la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect grésé (poli), ou projeté, sont interdites.

Clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte qui s'harmonisent avec la construction.

Matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

En tous secteurs :

Une libre expression architecturale sera admise dans l'utilisation de matériaux et de formes justifiés par le recours aux énergies renouvelables.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UD3 :

Des dispositions différentes des règles précédemment mentionnées à l'article UD 11 peuvent être admises bâtiments nécessaires aux services publics et pour les abris de jardin, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Pour le secteur UD3 :

Des dispositions différentes des règles précédemment mentionnées à l'article UD 11 peuvent être admises pour les bâtiments nécessaires aux services publics de type établissement de santé (constructions à vocation hospitalière ou paramédicale), sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé:

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif, doivent être plantées.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions du zonage pluvial intégré aux annexes sanitaires du PLU (pièce IX.a) (ou ne pas aggraver la situation existante).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales.

La zone UE comprend un secteur UEa, concerné par un risque d'inondation.

La zone UE est concernée pour partie par la réglementation relative aux zones inondables figurant au titre I du présent règlement. Zone Bleue BU (Secteur UEa entièrement inondable).

La zone UE est concernée par des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, telles que définies dans le schéma directeur des eaux pluviales inclus dans le présent dossier de PLU.

Section I - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation.
- les campings,
- les terrains de stationnement de caravanes et mobile-homes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Dans le secteur UEa soumis à la réglementation du PPRI, aucune construction non conforme au règlement du PPRI ne sera admise.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

II - Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds. En particulier, les voies publiques ou privées desservant les ensembles de constructions à usage industriel doivent avoir une emprise d'au moins 12 mètres de large. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux usées :

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-3

Gestion des déchets :

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-6

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à 6 m de l'alignement.

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée, sauf en limite de zone, lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Les bâtiments industriels doivent être implantés à une distance minimum de 10 m des limites de la zone UE.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur maximale est fixée à 12 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois,
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions du zonage pluvial intégré aux annexes sanitaires du PLU (pièce IX.a) (ou ne pas aggraver la situation existante).

Les espaces libres maintenus en pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, pour leur faire ombrage.

Les aires de stationnement peuvent être dispensées de plantations sous réserve que l'ombrage soit assuré par des ombrières photovoltaïques.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du Sol

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article abrogé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future à moyen ou long terme, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU en fonction de la demande de la Commune, selon l'échéancier qu'elle aura programmé.

Elle est inconstructible dans le cadre actuel du PLU. Elle sera débloquée en liaison avec la réalisation des équipements. De surcroît, le déblocage de cette zone n'interviendra qu'à la disposition effective de la ressource en eau potable.

Elle comprend 4 secteurs : La Massale et l'emprise de la voie ferrée, Les Broues, une partie de la colline de Ranz.

Sauf sur le secteur longeant l'ancienne vf, et la colline de Ranz, la zone est intéressée par les zones inondables Rouges R et R1, et Bleue Bn.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 0AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou aménagement nouveau est interdit. Cependant une extension des habitations existantes peut être admise dans la limite de 20% de la Surface De Plancher existante, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 0AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les équipements ou aménagements publics.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE 0AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sans objet.

II - Voirie

Sans objet.

ARTICLE 0AU 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

I - Eau

Sans objet

II - Assainissement

Eaux usées :

Sans objet

Eaux pluviales :

Sans objet

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution - Éclairage :

Sans objet

ARTICLE 0AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 0AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Sans objet

ARTICLE 0AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 0AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet

ARTICLE 0AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 0AU 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 0AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE 0AU 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 0AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

San objet

Section III - Possibilités maximales d'occupation du Sol

ARTICLE 0AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd)

Caractère de la zone

Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future. Cependant, une urbanisation immédiate, anticipant sur la réalisation par la commune des équipements publics est admise sous conditions.

Elle comprend cinq secteurs :

- **1AU** : ce secteur se situe sur le plateau de la Gare et aux Broues. Il est en partie occupé par un habitat diffus lâche en interstice de zones construites plus récentes. Son développement est notamment fonction des structurations à mettre en place pour la desserte du plateau de la gare notamment en déplacements tous types.
- **1AUa** : ce secteur est également situé près de la gare et se trouve aujourd'hui occupé par des ateliers dont la présence n'est pas souhaitable dans ce quartier développé entre autres en logements sociaux.
- **1AUb** : ce secteur se situe sur la colline de Ranz. Il est partiellement occupé et représente un territoire important dans la stratégie de maîtrise de l'urbanisation sur ce site à enjeu environnemental majeur dans la zone agglomérée ouest de la commune. L'organisation du secteur devra être conforme aux orientations d'aménagement prévues pour cette zone et figurant au dossier de PLU.
- **1AUc** : ce secteur est situé en devers vers Laroque à l'est du plateau de la Gare. Il est occupé par des constructions jadis autorisées dans le cadre de la Loi d'Orient Foncière en zone NB. Les constructions ne sont pas structurées, l'occupation est lâche et diffuse, les équipements sont insuffisants notamment en eau potable. Ce secteur est intéressé par les zones inondables : Rouge R et Bleue Bn.
- **1AUd** : ce secteur est situé aux Broues dans un secteur occupé par des activités, où le développement urbain n'est pas souhaitable pour de l'habitat dense.

La zone 1AU est concernée par des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, telles que définies dans le schéma directeur des eaux pluviales inclus dans le présent dossier de PLU.

Section I - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- les campings,
- les terrains de stationnement de caravanes et les mobile-homes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

En secteur 1AU et 1AUd :

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures
- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services les installations classées et les opérations d'ensemble.

En secteurs 1AUa :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à raison de 30 m² de Surface De Plancher, une fois, à compter de la date d'approbation du PLU sans changement de destination.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures
- Toutes constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau

et de services les installations classées et les opérations d'ensemble sous réserve d'un changement de destination des terrains occupés par des activités.

En secteur 1AUb :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à raison de 30 m² de Surface De Plancher, une fois, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures
- Sous réserve de s'opérer sous la forme d'une opération d'ensemble intéressant l'ensemble du secteur : l'ensemble des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En secteur 1AUc :

- Les constructions isolées à usage d'habitation.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures

Dans tous les secteurs sauf 1AUb et 1AUc :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises, à condition que :
 - Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - Leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - La nécessité de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
 - Leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins, (incendie explosion ...)
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II - Conditions d'Occupation du Sol

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

II – Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

Dans le secteur 1AUc :

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

II - Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- Lorsqu'il peut être adossé un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.
- Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (telle que garage, abris de jardin...) ne dépassant pas 4 m de hauteur totale et 10 m de longueur mesurée le long de la limite parcellaire.
- A l'intérieur d'un plan d'ensemble à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée $L=H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L=H/2$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4.00 m de hauteur totale, ni aux bâtiments reliés par une jonction architecturale.

Les règles ci-dessus mentionnées ne sont pas applicables aux abris de jardin et barbecues dans la limite totale de 10 m² d'emprise au sol, et aux bâtiments nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- L'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8,50 m pour les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd
- 11 m pour les secteurs 1AU, 1AUa

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas

15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles de type méditerranéen Les pentes des toitures seront comprises entre 15 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale des toitures, elles pourront être plantées ou accessibles. Toutefois pour les bâtiments à énergie positive (BEPOS), pour les commerces et pour les services publics, il peut être envisagé de déroger aux règles ci-dessus.

Des dispositions différentes sont admises pour les vérandas et abris de jardin.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture, notamment lorsqu'ils sont disposés en toiture.

Façades :

Lorsque les façades maçonnées ne sont pas en pierres naturelles jointoyées, elles doivent être revêtues d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune joint en annexe du présent règlement ; la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect grésé (poli), ou projeté, sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures seront composées d'un mur bahut de 0.80 mètres de haut au plus, et d'un grillage à mailles vertes rigides intégré dans une végétalisation arrière du grillage. La hauteur totale autorisée est de 1.80 mètres au plus.

Matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Des dispositions différentes des règles précédemment mentionnées à l'article 1AU 11 peuvent être admises pour les abris de jardin, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Une libre expression architecturale sera admise dans l'utilisation de matériaux et de formes justifiés par le recours aux énergies renouvelables.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la Surface De Plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- Pour les commerces courants et activité artisanale, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la Surface De Plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

A l'occasion de toute construction, seuls pourront être abattus les arbres existants sur l'emprise de la construction.

Dans les opérations de construction ou de lotissement, réalisées sur un terrain de plus de 3000 m² au moins 10 % de cette superficie doivent être maintenus en pleine terre.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions du zonage pluvial intégré aux annexes sanitaires du PLU (pièce IX.a) : pour rappel, il convient de maintenir 40% d'espaces perméables sur le terrain d'assiette de l'opération (ou de ne pas aggraver la situation existante).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du Sol

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère de la zone

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

Cette zone est située au lieu dit Thirondel elle représente une surface réduite de 5 ha environ.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A :

Sont interdits :

L'habitat sauf le type d'habitat autorisé à l'article 2 suivant, les campings, les terrains de stationnement des caravanes et mobiles-homes, les parcs résidentiels de loisirs, l'extension ou la création de mazets ou d'abris non nécessaires à l'exploitation agricole, l'hébergement hôtelier, les bureaux non nécessaires à l'exploitation agricole, les commerces autres que destinés à la vente de la production agricole, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt non nécessaire à l'exploitation agricole, le stationnement de caravanes, les installations classées, les décharges et l'ouverture de carrière avec bâtiments connexes. Toute urbanisation qui n'est pas réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes, contrevenant aux dispositions de l'article L122-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations ou utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les articles du titre I du présent règlement :

Dans l'ensemble de la zone A :

Sont admis dès lors qu'ils sont réalisés en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes en application de l'article L122-5 du Code de l'Urbanisme :

- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.
- Les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'exploitation agricole d'une superficie maximale de 150 m² de Surface De Plancher.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sur les bâtiments admis au présent article dès lors qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

II - Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

ARTICLE A 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

II - Assainissement Eaux Usées

L'assainissement autonome est autorisé sous condition dans les secteurs repérés au plan de zonage d'assainissement de la commune de Ganges.

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et seront évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

III- Assainissement Eau Pluviale

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-3

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions rejetant des effluents domestiques :

La superficie des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

Les caractéristiques de terrains à prendre en compte seront fixées par l'étude de compatibilité des sols à l'assainissement autonome réalisée à la parcelle pour le projet considéré.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des emprises publiques et voies privées.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation liée à une exploitation agricole ne peut excéder 8,50 mètres et 2 niveaux (R+1) et 11,50 mètres pour les autres constructions. Elle est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'intégration des constructions dans l'environnement rural doit faire l'objet d'une recherche architecturale permettant la mise en œuvre de matériaux simples en harmonie avec le paysage.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des bâtiments admis dans la zone.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions du zonage pluvial intégré aux annexes sanitaires du PLU (pièce IX.a) : pour rappel, il convient de maintenir 40% d'espaces perméables sur le terrain d'assiette de l'opération (ou de ne pas aggraver la situation existante).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du Sol

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE I - ZONE N (N, N1, N2, Nep, Ni, Ns)

Caractère de la zone

La zone est composée de trois secteurs :

• **N** : Il s'agit d'un secteur destiné à assurer la sauvegarde de sites naturels: paysages, écosystèmes, avec un sous-secteur N1, et un sous-secteur N2.

- Le sous-secteur N1 correspond à l'ancienne zone NB du POS. Cette zone est en partie habitée et doit être protégée du fait qu'elle présente un paysage intéressant.
- Le sous-secteur N2 situé en limite de la commune de Moulès et Baucels est strictement inconstructible dans la mesure où il présente un paysage attrayant et son urbanisation est rendue difficile notamment du point de vue de l'assainissement des eaux usées du fait que la nature du sol ne permet pas la réalisation d'un assainissement non collectif et que cette zone en étant excentrée ne permet pas à court terme d'amener les équipements publics.

• **Nep** : Il s'agit du site remarquable des Carmes et de l'espace qui borde cette propriété au Sud qui fait l'objet d'un classement en espace protégé paysagé bâti et non bâti.

• **Ni** : Le secteur correspond au trajet des zones vertes et bleues et représente une protection environnementale. Dans ce secteur, toute construction non conforme à la réglementation du PPRI est interdite. Le long des fleuves (Hérault et Rieutord), les secteurs situés en zone inondable rouge et bleue Bn pourront recevoir des aménagements de berges conformes à la réglementation du PPRI.

La zone N est également intéressée par une zone à risque d'éboulement et de glissements de terrains.

Section I - Nature de l'occupation du sol

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'activité, d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitation autrement que dans les conditions prévues à l'article N 2 suivant, y compris l'habitat léger démontable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes et mobiles-homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat ou de services (activités tertiaires).
- Les golfs et autres terrains de jeux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, déchetterie.
- Les centrales photovoltaïques et les éoliennes.
- L'exhaussement et l'affouillement des sols non liés à une occupation ou une utilisation du sol non admise sous condition à l'article suivant.
- Le sous-secteur N2 est strictement inconstructible.
- En secteur Nep, toute construction d'une Surface De Plancher supérieure à 200 m² ou tout aménagement n'ayant pas pour but l'entretien le confortement ou la mise aux normes de sécurité ou aux normes PMR des bâtiments existants sont interdits.
- Toute construction qui n'est pas réalisée en continuité avec les bourgs villages hameaux groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

II - Assainissement Eaux Usées

L'assainissement autonome est autorisé sous condition dans les secteurs repérés au plan de zonage d'assainissement de la commune de Ganges, dans le respect de la réglementation en vigueur.

III - Assainissement Eau Pluviale

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-3

Conformité au schéma directeur des eaux pluviales :

Les dispositions applicables sur la zone N doivent être conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement pluvial intégré aux annexes sanitaires du PLU (Pièce IX.a).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des RD,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

Toutefois le recul de 35 mètres ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

Les extensions des constructions autorisées doivent être implantées au moins à 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

Dans les Espaces Boisés Classés :

Lorsque l'extension des constructions existantes admise dans la zone s'opère par surélévation, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les extensions de construction doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les constructions admises dans la zone devront respecter les prescriptions architecturales ci-après :

- Ossature porteuse : Bois ou maçonnerie
- Toiture : Charpente bois ou métal lorsqu'apparente, tuile de type méditerranéen
- Façades: Bardage bois, *ou/et* maçonnerie enduite, et/ou pierres naturelles.
- Fermetures (portails, portes, fenêtres) en bois. Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'utilisation d'énergie renouvelable.

Les clôtures de protection sont composées de piquets métalliques ou bois de 1.90 m de hauteur supportant un grillage en acier dur avec fils tendeurs. Portails possibles en adéquation au matériau utilisé en clôture
Dans les zones inondables, des dispositions différentes peuvent être admises pour se conformer au règlement du PPRI.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions du zonage pluvial intégré aux annexes sanitaires du PLU (pièce IX.a) (ou ne pas aggraver la situation existante).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces boisés classés au PLU sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

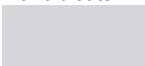
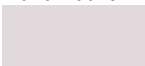
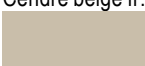
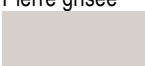
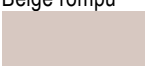
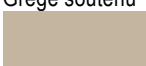
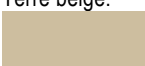
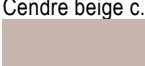
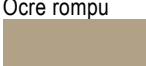
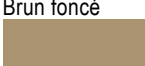
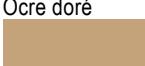
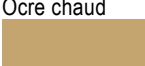
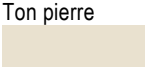
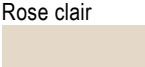
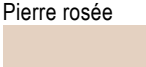
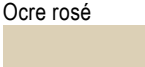
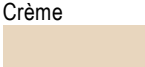
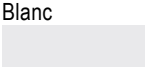
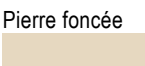
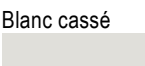
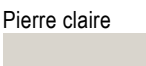
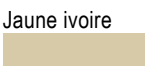
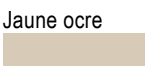
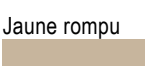
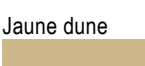
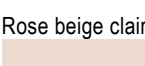
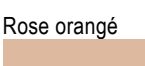
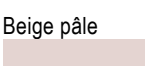
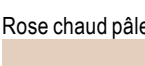
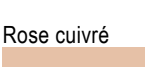
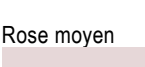
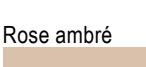
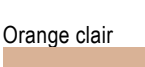
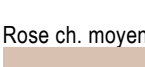
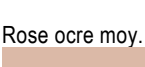
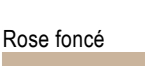
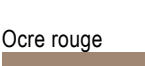
Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé.

ANNEXES

ANNEXE – NUANCIER POUR ENDUITS DE FAÇADE

Gris coloré froid 	Gris bleuté clair 	Blanc bleuté 	Violine clair 	Gris vert 	Gris perle 	Blanc mauve 
Cendre beige fr. 	Pierre grisée 	Beige rompu 	Grège soutenu 	Beige clair 	Brun clair 	Terre beige. 
Cendre beige c. 	Doré clair 	Brun 	Ocre rompu 	Brun foncé 	Ocre doré 	Ocre chaud 
Beige 	Ton pierre 	Rose clair 	Pierre rosée 	Ocre rosé 	Crème 	Blanc 
Pierre foncée 	Mordoré 	Blanc cassé 	Pierre claire 	Jaune ivoire 	Jaune ocre 	Jaune 
Jaune rompu 	Jaune dune 	Rose beige clair 	Beige grisé 	Rose orangé 	Beige pâle 	Rose chaud pâle 
Rose cuivré 	Ton brique 	Rose moyen 	Rose ambré 	Orange clair 	Rose ch. moyen 	Rose ocre moy. 
Rose foncé 	Beige rosé 	Ocre rouge 				

ANNEXE – RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Recommandations pour le traitement des façades

• ***l'entretien des façades en pierre de taille***

- *Seules les pierres de taille constituées de blocs appareillés à joints fins ainsi que les pierres irrégulières présentant un appareillage présentant un intérêt architectural pourront être laissées apparentes.*
- *Un enduit protégera les façades constituées de pierres irrégulières à joints larges ne présentant pas d'intérêt du point de vue architectural.*
- *Les rejointoiements seront réalisés à joints pleins, sans reliefs, ni creux par rapport aux pierres de parement.*
- *On recherchera une couleur de mortier et une granulométrie de sable qui fondent les joints avec les pierres qui l'accompagnent.*
- *Une eau forte de liaison sera posée sur l'appareillage soit 1 volume de chaux pour 5 volume d'eau.*

• ***les rejointoiements, corps d'enduit et finitions à partir de chaux naturelle, hydraulique ou aérienne, ainsi que le mélange chaux aérienne et chaux hydraulique (NHL + CL)***

• ***les finitions talochées, teintées en masse par le sable.***

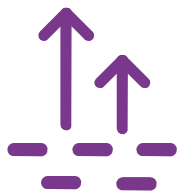
- *Un talochage à l'éponge ou toute autre technique concourant à dégager le grain de sable de la laticence superficielle qui l'enrobe, sera bénéfique à l'effet d'ensemble.*
- *De façon à éviter tout risque de décollements, soufflages, fissurations... les enduits devront être très ouverts, souples et respirant. Ils seront essentiellement réalisés à partir de chaux naturelles, quelles soient calciques ou hydrauliques. Tout autre type d'enduit présentant dans sa composition des adjuvants même en faible proportion (hydrofuge, ciment, résine) est pros crit. Cela exclut pour les maçonneries de calcaire hordées à la chaux, tout enduit dur, rigide, imperméabilisant et fermé.*

• ***les finitions talochées, teintées en surface par application d'un lait de chaux sur l'enduit frais et sec.***

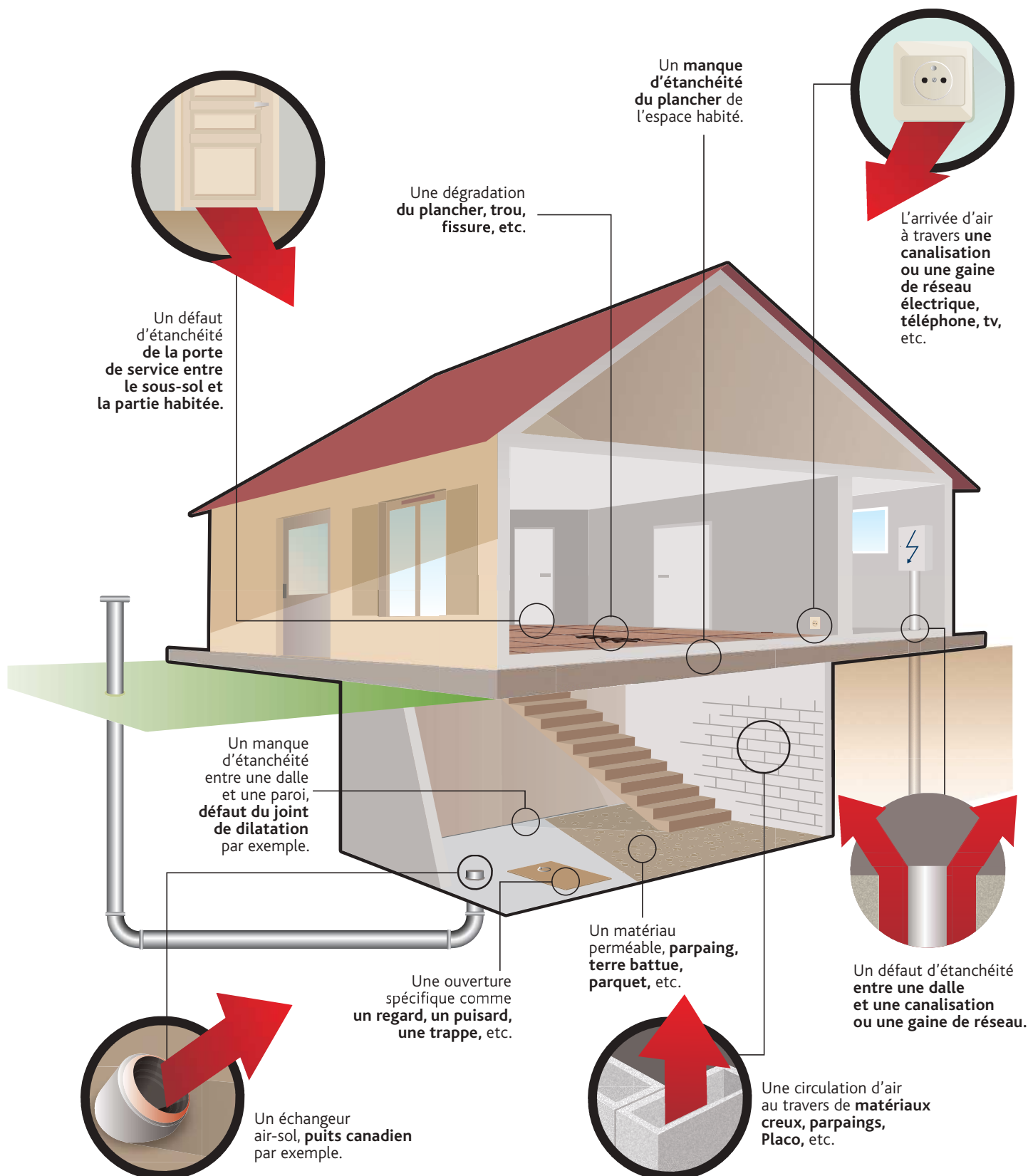
• ***les façades ne nécessitant pas une réfection complète de l'enduit pourront recevoir :***

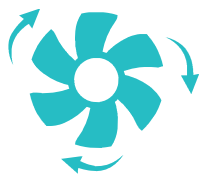
- *l'application d'une finition d'enduit sur l'enduit existant conservé si l'on constate des défauts de surface importants ou la présence d'un relief de surface.*
- *Les mises en peinture seront assurées, en fonction des contraintes techniques et par ordre de préférence, à l'aide d'un badigeon de chaux, d'une peinture minérale au silicate ou d'une peinture organique microporeuse d'aspect mat.*
- *Dans tous les cas, le recours à des aspects nuancés en dernière couche sera préférable (transparence, effet de fil...)*
- *On préférera l'application à la brosse pour la dernière couche. Elle atténue l'uniformité des grandes surfaces peintes et permet de nuancer.*
- *La confection des teintes sur chantier à partir de terres et d'ocres en poudre sera également conseillée. Elle évite les risques de « dérapage » de teinte lors du passage de l'échantillon à la grandeur réelle.*

ANNEXE – RADON – PRÉCONISATIONS DE L'I.R.S.N.



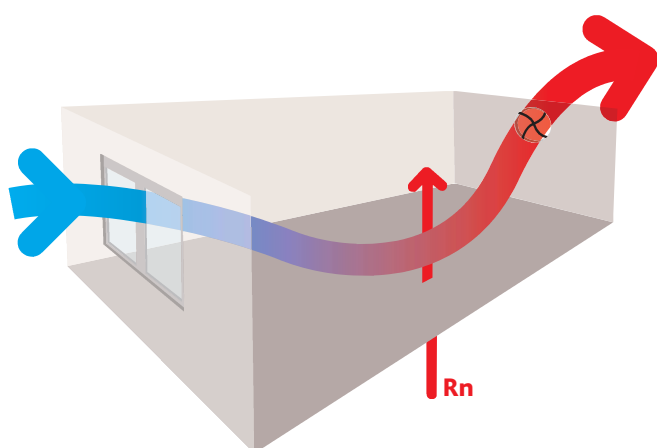
QUELS PEUVENT ÊTRE LES DÉFAUTS D'ÉTANCHÉITÉ ?





COMMENT VENTILER EFFICACEMENT VOTRE HABITATION ?

Un apport d'air neuf suffisant est nécessaire afin de limiter la présence du radon dans votre habitation.



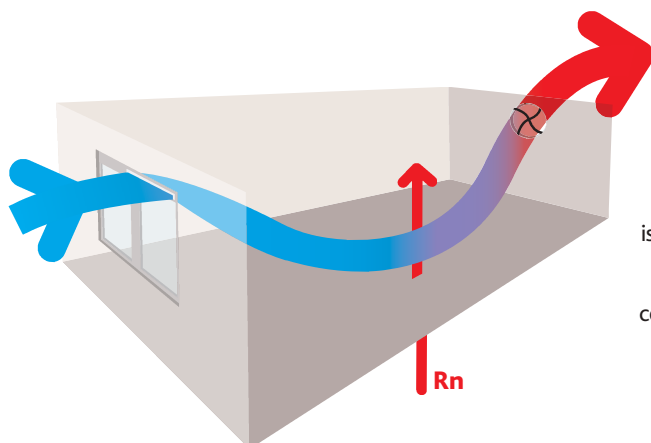
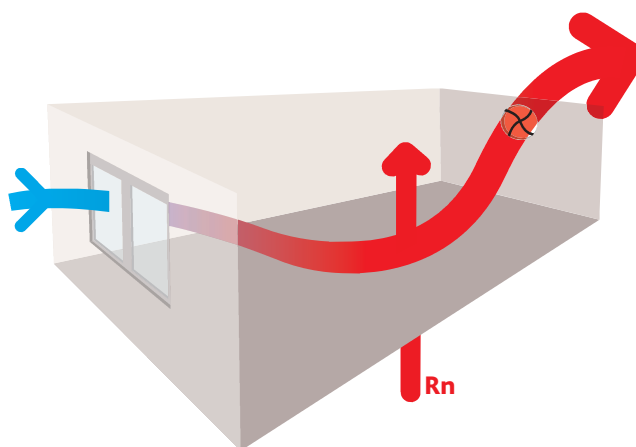
BIEN

VMC simple flux et fenêtre peu étanche à l'air.
Bonne circulation de l'air.
L'air extrait est compensé par les arrivées d'air frais.



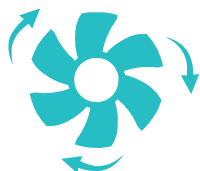
INSUFFISANT

VMC simple flux et fenêtre très isolée.
Pas de circulation de l'air.
L'air extrait par la VMC simple flux n'est pas compensé par les arrivées d'air frais : l'air du sol est alors aspiré dans l'habitation.



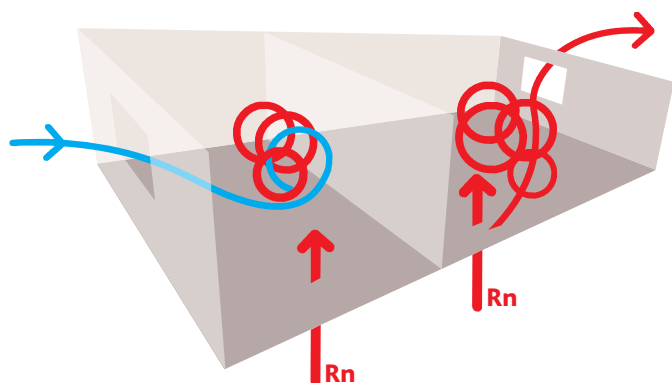
TRÈS BIEN

VMC simple flux et fenêtre bien isolée avec des réglettes d'aération.
Bonne circulation de l'air
L'air extrait est à nouveau bien compensé par les arrivées d'air frais.

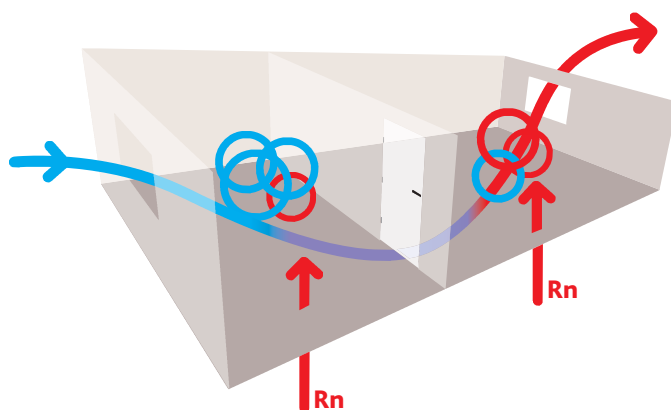


2 PIÈCES BIEN VENTILÉES

Pour une bonne ventilation dans votre habitation, il faut des entrées et des sorties d'air bien positionnées dans chaque pièce.

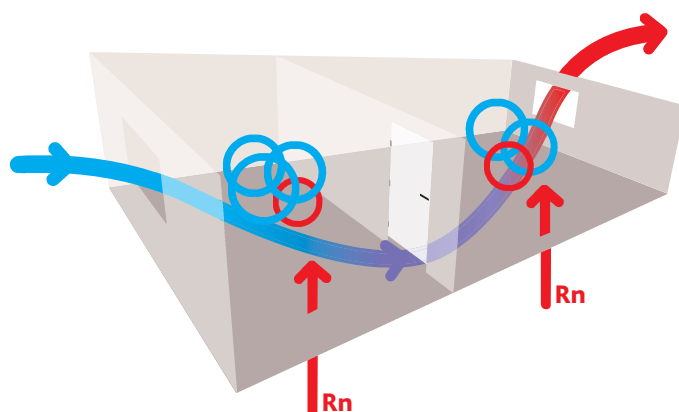


Pas de circulation d'air
entre les pièces.



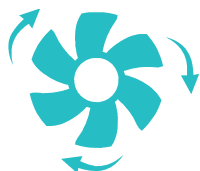
PEUT MIEUX FAIRE

Circulation d'air insuffisante.
Espace trop étroit sous la porte.
Pas assez d'apport d'air neuf.



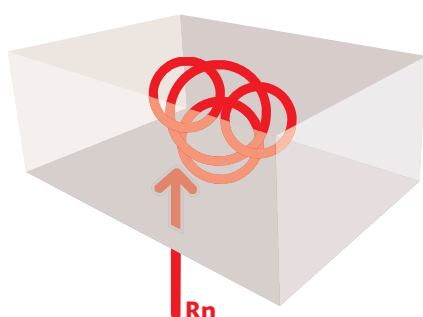
TRÈS BIEN

Bonne circulation d'air
grâce à une porte décalonnée
ou une grille.

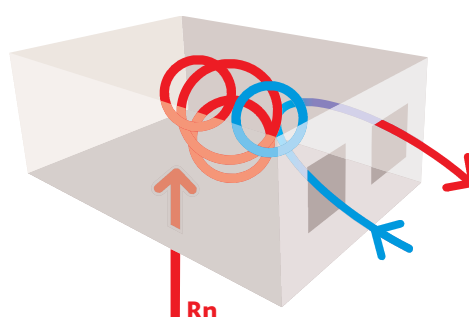


1 PIÈCE BIEN VENTILÉE

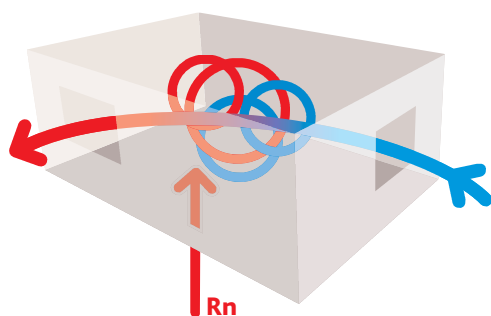
Pour une bonne circulation d'air, il faut des entrées et des sorties d'air bien positionnées de façon à ce que le balayage traite la pièce entière.



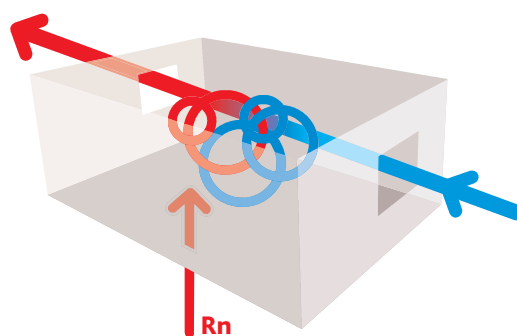
INEXISTANT



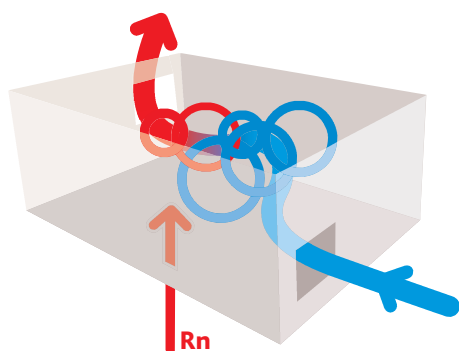
INSUFFISANT



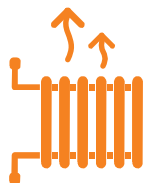
BIEN



TRÈS BIEN

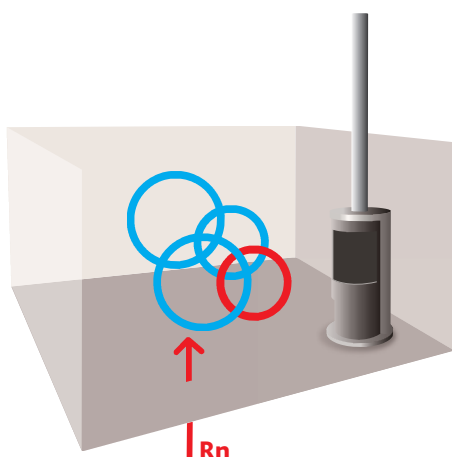


EXCELLENT

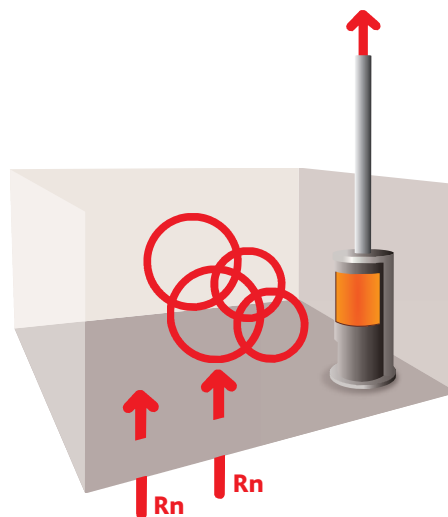


COMMENT BIEN VENTILER VOTRE SYSTÈME DE CHAUFFAGE ?

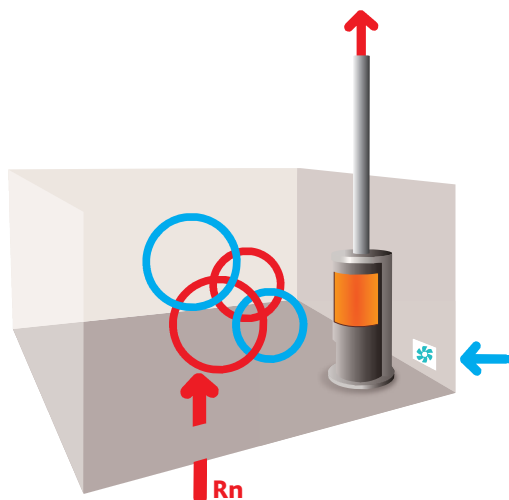
Pour éviter que votre système de chauffage ne soit une source accrue d'aspiration du radon, votre cheminée ou votre poêle peuvent être, s'ils ne le sont pas déjà, équipés d'une entrée d'air spécifique.



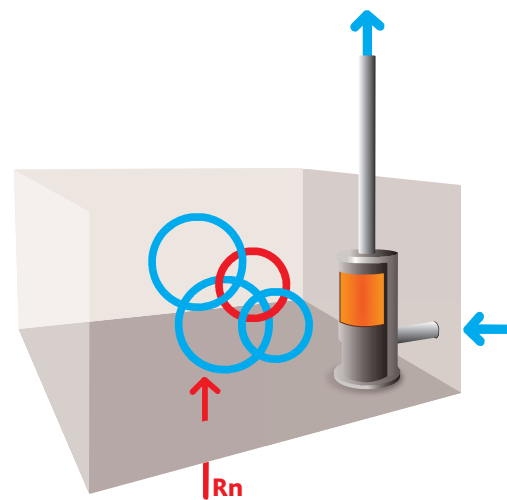
Chauffage éteint.
 Peu d'aspiration du radon du fait d'un tirage thermique réduit.



Chauffage en marche sans aération.
 Création d'une dépression qui accroît l'aspiration du radon.



Chauffage en marche avec grille d'aération.
 Apport d'une quantité suffisante d'air neuf évitant une trop grande aspiration du radon.



Chauffage en marche avec une entrée d'air spécifique à la combustion.
 Une connection directe du système de chauffage avec l'extérieur est recommandée, elle permet d'éviter au maximum l'aspiration du radon.

ANNEXE – GUIDE TECHNIQUE RELATIF À L'ACCESSIBILITE DES VEHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS DU SDIS 34

ANNEXE 2

Guide Technique Relatif à l'Accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS 34



SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours (version 2016)

Groupement Gestion des Risques Service Prévision opérationnelle

OBJECTIFS :

Le présent document a pour but de présenter les prescriptions techniques générales du SDIS 34 en matière d'accessibilité.

SOMMAIRE :

- Règles générales
- 1- Les bâtiments d'habitation
 - 1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitations existants
 - 1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire
 - 1-2-1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle
 - 1-2-2 Les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective
 - 1-2-3 Les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille A
 - 1-2-4 Les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille
 - 1-2-5 Les immeubles de grande hauteur : IGH
- 2 - Les établissements recevant du public (ERP)
- 3 - Les établissements soumis au code du travail
- 4 - Les établissements classés pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 5 - Voie Engin
- 6 - Voie échelle
- 7 - Espace libre
- 8 - Accessibilité des secours sur les sites de tramway
- 9 - Ralentisseurs
- 10 -Cheminement /accès au bâtiment
- 11- Voies en impasse/aires de retournement
- 12- Dispositif de déverrouillage des accès
- 13- Plantations et mobilier urbain

Règles générales :

- Les bâtiments, immeubles et constructions de toutes sortes doivent être accessibles en permanence aux engins de secours aux personnes et de lutte contre l'incendie.
- Le Code de l'Urbanisme (notamment les articles R 111-2, R 111-5), le Code de la Construction et de l'Habitation (notamment l'article R 111-13) et le Code du Travail, précisent notamment les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte dès la demande du permis de construire ou de la demande de permis d'aménager.
- Article R 111-2 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R 111-5 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ».
- Article R 111-13 du code de la construction et de l'habitation dispose que « ... la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours ».

En application des dispositions de la réglementation spécifique attachée aux constructions selon leur destination ou leur distribution intérieure, celles-ci doivent être desservies par une voie répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Selon le cas, cette voie devra également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

1 Les Bâtiments d'habitation :

1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation existants

En fonction de la date de délivrance du permis de construire de l'immeuble et de sa destination (habitations, établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, ou établissements destinés à recevoir des travailleurs) des réglementations spécifiques s'appliquent;

La dernière réglementation en vigueur concernant les immeubles d'habitation est l'arrêté interministériel modifié du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, les recommandations de la circulaire n° 82-100 du 13 décembre 1982 constituent un indispensable ensemble de références.

Enfin pour les immeubles très anciens, aucune réglementation ne prévoit de contrainte de desserte spécifique. Toutefois, pour permettre l'intervention des sapeurs-pompiers, il conviendra de tendre vers les mesures réglementaires applicables aux immeubles équivalents actuels.

Le niveau de sécurité existant ne doit, en aucun cas, être abaissé.

1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire

1.2.1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :
 - Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux)
 - 3 mètres (sens unique de circulation)
 - 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
 - Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)
 - Rayon intérieur des virages : $R = 11$ mètres au minimum
 - Sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
 - Pente inférieure à 15%
 - Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique distante de 150 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1.2.2 les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :
 - Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux) :
 - 3 mètres (sens unique de circulation)
 - 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
 - Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)

- Rayon intérieur des virages : $R = 11$ mètres au minimum
 - Sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
 - Pente inférieure à 15%
 - Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique par (caractéristiques voie engin) distante de 100 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1.2.3 Les bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille A

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille A doivent être desservis par une voie échelle qui est une partie de la voie engin. Par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, elle présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

1.2.4 Bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille B et de 4^{ème} famille doivent être desservis par une voie engin distante de la voie publique de 50 mètres au plus et qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin). La distance entre la voie engin et l'immeuble de 3^{ème} famille B ou 4^{ème} famille se prend entre la porte de l'escalier et la voie.

Au-delà de cette obligation réglementaire et pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers, notamment dans la phase de sauvetage de personnes pouvant se manifester aux fenêtres, l'implantation d'une voie type voie échelle en pied de façade est souhaitable.

« Toutefois, dans les communes dont les services de secours et de lutte contre l'incendie sont dotés d'échelles aériennes de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en troisième famille B, situés dans le secteur d'intervention des dites échelles, peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr. »

1-2-5 IGH : immeubles de grande hauteur

La desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles de grande hauteur d'habitation ou de bureaux fait l'objet d'une réglementation spécifique et est déterminée par la commission de sécurité compétente.

Toutefois l'arrêté du 30/12/2011 précise que les sorties des immeubles sur les niveaux accessibles aux engins des services publics de secours et de lutte contre ne peuvent se trouver à plus de 30 mètres d'une voie ouverte à ses deux extrémités et permettant la circulation et le stationnement de ces engins.

Sur ces voies, un cheminement répondant aux caractéristiques minimales suivantes est réservé en permanence aux sapeurs-pompiers :

- Hauteur libre : 3,50 mètres
- Largeur de la chaussée, bandes réservées au stationnement exclues : 3,50 mètres
- Force portante de 160 kilo newtons calculée pour un véhicule avec un maximum de 90 kilo newtons par essieux, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²
- Rayon intérieur minimal R : 11 mètres
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R : sur largeur et rayon intérieur exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%

2 Les établissements recevant du public (ERP)

L'article R 123-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dispose que les bâtiments ou locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

L'article R 123-12 du CCH stipule que le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement. Il précise les

cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.

Il est donc nécessaire de consulter la réglementation applicable pour déterminer la nature de l'accessibilité en fonction de l'effectif du public (catégorie) mais aussi du type d'ERP, de la hauteur du plancher bas du dernier niveau accessible au public et de la conception de la distribution intérieure du ou des bâtiments.

La desserte des ERP, déterminée par la commission de sécurité compétente, peut se faire par une voie engin, une voie échelle ou un espace libre, chaque bâtiment devant avoir une ou plusieurs façades accessibles selon les critères susmentionnés.

3 Les établissements soumis au code du travail (bâtiments d'activités ou de bureaux)

L'article R 4216-2 du code du travail stipule que les bâtiments et les locaux sont conçus et réalisés de manière à permettre en cas de sinistre :

- L'évacuation rapide de la totalité des occupants ou leur évacuation différée, lorsque celle-ci est rendue nécessaire, dans des conditions de sécurité maximale;
- L'accès de l'extérieur et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie;
- La limitation de la propagation de l'incendie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme ou de permis de construire.

En règle générale, les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol extérieur, doivent être accessibles au moins sur une façade aux services d'incendie et de secours(arrêté du 05 aout 1992 du code du travail).

D'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces établissements soient desservis dans les conditions suivantes pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers :

- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

4 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Une installation est classée pour la protection de l'environnement si elle rentre dans le champ d'application de la nomenclature des ICPE. En fonction de la catégorie d'ICPE, les critères d'accessibilité sont fixés soit par un arrêté-type définissant les prescriptions générales (ICPE soumise à déclaration ou enregistrement) soit par un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter spécifique à l'installation (ICPE soumise à autorisation).

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance ou de la catégorie de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme, de permis de construire, ou d'autorisation d'exploiter.

D'un point de vue pragmatique et opérationnel afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux installations soumises au code de l'environnement, il est opportun que ces installations soient desservies dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle)

5 Voie engin (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Voie utilisable par les engins de secours : voie d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

- largeur minimale de la bande de roulement : (bandes réservées au stationnement exclues)
 - 3,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres
 - 6,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres
- force portante suffisante pour un véhicule de 160 kilo-Newtons avec un maximum de 90 kilo-Newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum,
- résistance au poinçonnement : 80 Newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m²,
- rayon intérieur des tournants : R = 11 mètres minimum,
- sur-largeur extérieure : S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres),
- pente inférieure à 15%,
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50m de hauteur (passage sous voûte).

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin

6 Voie échelle (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Une « voie-échelle » est nécessaire pour permettre l'accès des sapeurs-pompiers par l'extérieur aux étages des bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est à au moins 8 mètres de hauteur par rapport au niveau de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie.

Les constructions concernées sont : les immeubles d'habitation de 3^{ème} et 4^{ème} famille, les E.R.P. assujettis, les installations classées pour la protection de l'environnement dont la hauteur du faîtage atteint 12 mètres, et certaines constructions soumises aux dispositions du Code du travail.

Cette voie utilisée pour la mise en station des échelles aériennes est une partie de la « voie engins » aux caractéristiques complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres,
- largeur minimale de la bande de roulement supérieure ou égale à 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues),
- pente inférieure ou égale à 10%,
- distance entre le bord de cette voie et la façade du bâtiment :
 - >1 mètre et <8 mètres si cette voie est parallèle à la façade,
 - <1 mètre si cette voie est perpendiculaire à la façade,
- disposition par rapport à la façade desservie devant permettre à l'échelle aérienne d'atteindre un point d'accès (balcon, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 mètres,
- si cette section de voie n'est pas une voie publique, elle doit lui être raccordée par une « voie engins » accessible en permanence par les engins de secours.
- Si cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres, avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

***Note :** Compte tenu des deux prescriptions ci-dessus relatives à la force portante et à la résistance au poinçonnement, l'emploi de certains revêtements de chaussée est à écarter systématiquement ; notamment l'utilisation de dalles de type « Evergreen », donnant l'impression de verdure permanente qui **feront l'objet d'un avis défavorable systématique du SDIS**, même si la preuve pouvait être apportée que les caractéristiques de ces dalles, ainsi que leur mise en œuvre remplissent les conditions de stabilité et de résistance requises pour les voies engins et échelles. En effet, l'aspect de verdure est de nature à dissuader les conducteurs et écheliers, surtout de nuit, à y engager leurs engins, et le maintien des caractéristiques de stabilité dans le temps n'est pas garanti.*

7 Espace libre : (E.R.P. seulement)

Lorsque cette disposition est acceptée par la Commission de Sécurité compétente, « l'espace libre » doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- plus petite dimension de « l'espace libre » > 8 mètres,
- aucun obstacle à l'écoulement du public ou à l'accès et à la mise en œuvre des matériels nécessaires pour opérer les sauvetages et combattre le feu,
- distance entre les issues du bâtiment et la « voie-engins » : < 60 mètres,
- largeur minimale de l'accès à « l'espace libre » depuis la « voie-engins » :
 - 1,80 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est de 8 mètres au plus au-dessus du sol,
 - 3 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est à plus de 8 mètres au-dessus du sol.

8 Accessibilité des secours sur les sites de tramway

Le guide d'accessibilité des secours sur les sites de tramway élaboré le 14 décembre 2007 par le Service Technique des Remontées Mécaniques et des Transports Guidés (STRMTG) concerne tous les systèmes de transport public guidés de personnes, de surface. Les gestionnaires de ces systèmes doivent s'en inspirer pour rechercher des voies d'amélioration et surtout pour ne pas baisser le niveau de sécurité des immeubles impactés par le tracé.

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin.

9 Ralentisseurs

La mise en place de ralentisseurs sur les VOIES ECHELLES est interdite

10 Cheminement : accès au bâtiment

En cas de sinistre, en correspondance avec la réglementation en vigueur en fonction du type de bâtiment, l'accès au bâtiment, afin de permettre la mise en œuvre facile du matériel nécessaire pour opérer les sauvetages et combattre le feu, doit être maintenu en toutes circonstances. Ce type d'accès est une ouverture reliant la voie de desserte ou publique à l'entrée principale du bâtiment. Il peut être constitué de voie d'accès (engin ou échelle), d'aires de manœuvres, de cheminements doux, de chemins stabilisés...

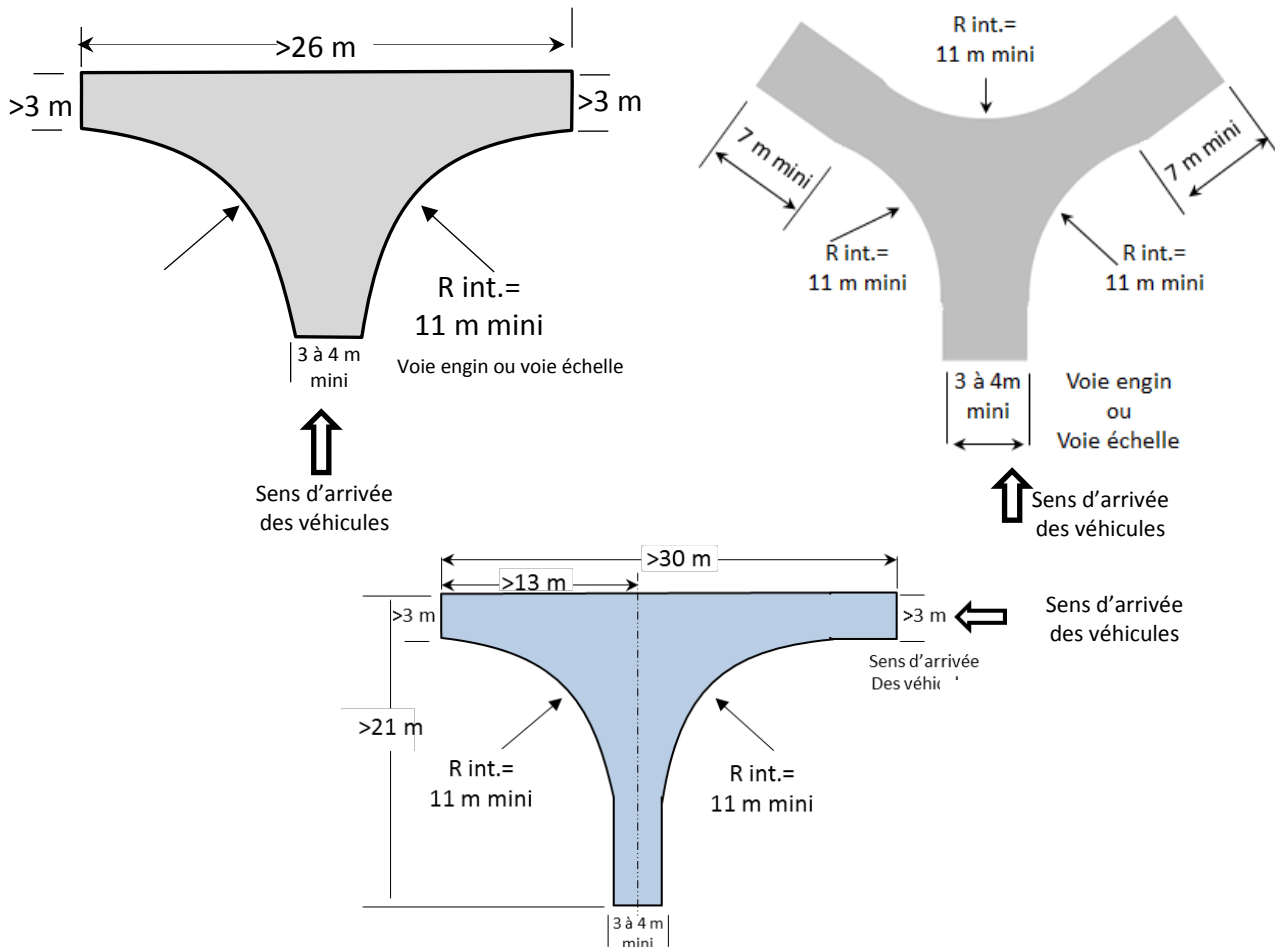
Ce cheminement (cheminement doux, chemins stabilisés...), doit avoir les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques	Habitations	E.R.P.	I.G.H.	CODE DU TRAVAIL	I.C.P.E.
Largeur	>= 1,80 mètres	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m
Longueur	1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille individuelle : <= 150 m 2 ^{ème} famille collective : <= 100 m 3 ^{ème} et 4 ^{ème} famille : <= 50 mètres	<= 60 m	<= 30 m	<= 100 m	<= 100 m
Résistance	Sol compact et stable : supporter le poids d'un dévidoir mobile à tuyaux (300 kg env)				
Pente	<= 15%	<= 10%	<= 10%	<= 10%	<= 10%
Obstacles	Pas d'obstacles susceptibles de s'opposer au passage du dévidoir mobile à tuyaux ou à la mise en œuvre de moyens de sauvetage : présence de marches ou d'escaliers appréciée au cas par cas ou sous réserve de l'avis de la commission de sécurité compétente				
Remarques	Prendre en compte la distance (éloignement) vis-à-vis d'un flux thermique identifié				

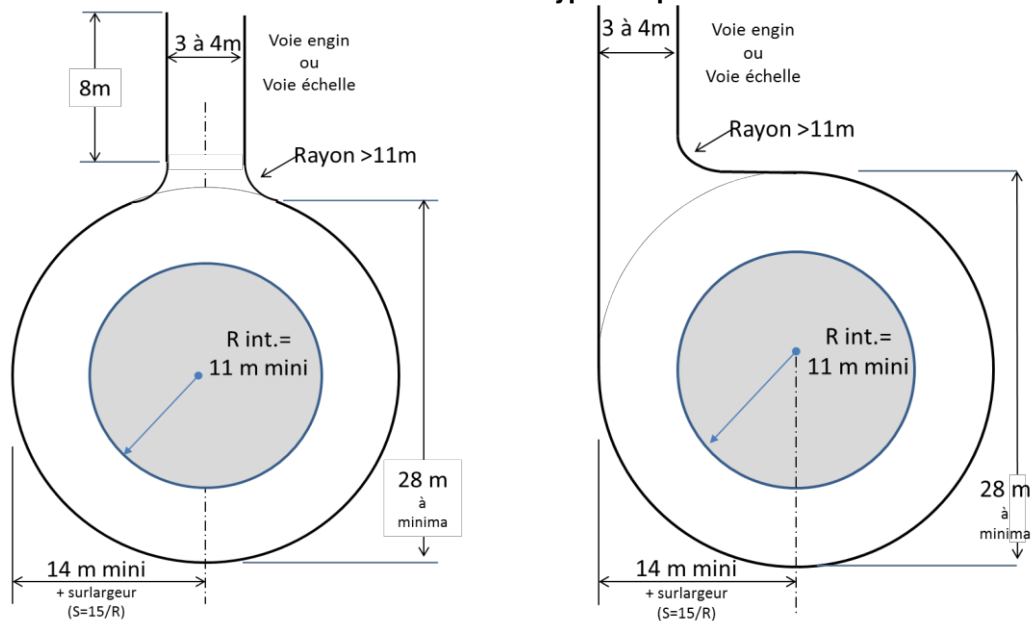
11 Voies en impasse / Aires de retournement :

Dans un souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, **les voies en impasse (hormis le cas où une défense extérieure contre l'incendie n'est pas requise) d'une longueur supérieure à 100 mètres** (sauf réglementation spécifique), publiques ou privées devront comporter une aire de retournement permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum. Les aires de retournement doivent répondre aux caractéristiques décrites ci-dessous

Aire de retournement en « T, en Y et en L »



Aire de retournement type « raquette »



12. Dispositif de déverrouillage des accès

Afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments, aux voiries, points d'eau incendie, et zones diverses les serrures des barrières, portails et/ou les dispositifs amovibles, portails automatiques, et autres dispositifs à fonctionnement électrique ou non, doivent pouvoir être manœuvrables :

- Soit par un dispositif facilement destructible par les moyens dont dispose le SDIS 34 (type coupe-boulon par exemple) : consultation du SDIS pour avis
- Soit par une clé polycoise en dotation au SDIS 34 dont les caractéristiques suivent

Modèle de clef polycoise pour dispositif de verrouillage des accès

Triangle femelle 12 mm pour manœuvre de triangle mâle 11 mm (à privilégier)
Appelé triangle Gaz (seul normalisé)


Cylindre extérieur de 1.6 cm de diamètre et de longueur 1,9 cm



BOITIER POMPIER



NON inaccessible au triangle de 11 mm de la polycoise

OUI accessible au triangle de 11 de la polycoise

Les sapeurs-pompiers n'ont pas vocation à détenir ni de clés, ni de codes d'accès spécifiques car cette détention ne constitue pas une réponse opérationnelle fiable, durable et robuste et pourrait conduire à des mises en jeu indues de la responsabilité du service : il n'est pas envisageable que le SDIS prenne en charge l'ensemble des dispositifs d'ouverture très diversifiés qui se mettent en place de plus en plus dans le département.

En conséquence, le SDIS ne signera pas de convention avec les maîtres d'ouvrage ou les aménageurs et refuse catégoriquement de prendre en charge tout nouveau dispositif d'ouverture (clé, télécommande, carte, code, etc...).

Par ailleurs, il est rappelé que l'accueil des secours doit être assuré, à l'entrée des ensembles immobiliers d'habitations ou autres types d'établissements, par l'appelant des secours, le gardien, ou la personne désignée, pour toute intervention. Il appartient donc aux gestionnaires, exploitants et syndicats de rédiger dans les règlements intérieurs et d'afficher, dans les immeubles, à la vue de tous les occupants, des consignes précisant cette obligation.

13- Plantations et mobiliers urbains

Les lotisseurs ou maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours tels que plantations, mobilier urbain, bornes anti-stationnement, etc., en prenant toutes les mesures structurelles nécessaires.

L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- l'accès aux façades pour les échelles aériennes, (pour les bâtiments assujettis),
- l'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des sapeurs-pompiers,
- l'accès aux points d'eau incendie

Cela impose le contrôle de la croissance des arbres et de leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

REFERENCES REGLEMENTAIRES : *(Liste non exhaustive)*

- Code de l'Urbanisme, (art. L111-2, L332-15, L443-2, L 460-3, R111-2, R111-4, R111-9, R123-24, R126-3, R315-29, R421-5-1, R421-50, R421-53, R460-3),
- Code de la Construction et de l'Habitation : art L.123-1 et L.123-2, LIVRE PREMIER - TITRE II, art. R 111-1 à R 111-17, et notamment :
 - le décret 69-596 du 14 juin 1969;
 - l'arrêté ministériel du 31/01/86 modifié par les arrêtés du 18/05/1986 et 19/12/1988, concernant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitations,
 - circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants. (J.O.N.C. du 28/01/1983 pages 1162 à 1166).
- Code de l'Environnement : LIVRE V art. L. 511-1 et suivant(s), L. 512-1 et suivant(s), L. 513-1, L. 514-1 et suivant(s), L. 515-1 et suivant(s), L. 516-1 et suivant(s) et L. 517-1 et suivant(s)
- Code Forestier : LIVRE III - Titre 2, (Loi du 4/12/1985, Loi du 6/07/1992, Loi du 9/07/2001), articles L 321-5-3, L 322-3, L 322-9-2, R 322-6,
- Code du Travail, Livre 2, Titre III, (art. L.231-1 à L.231-2, L.233-1-1, L.233-3, L.235-1, L.235-19, R.232-1 à R.232-1-14, R.232-12 à R.232-12-29, R.235-3 à R.235-3-20, R.235-4 à R.235-4-18)
 - le décret du 31/03/1992,
- Circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982,
- Arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1^{ère} et 2^{ème} partie - pages 11 à 196 - articles non encore abrogés),
- Arrêté Préfectoral permanent du 25/04/2002 relatif à la prévention des incendies de forêts.
- Arrêté Préfectoral du 09 Septembre 2014 N° 2014-252-0005 relatif à la réglementation sur la sécurité des terrains de campings aménagés, des aires naturelles de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des mini-camps.

